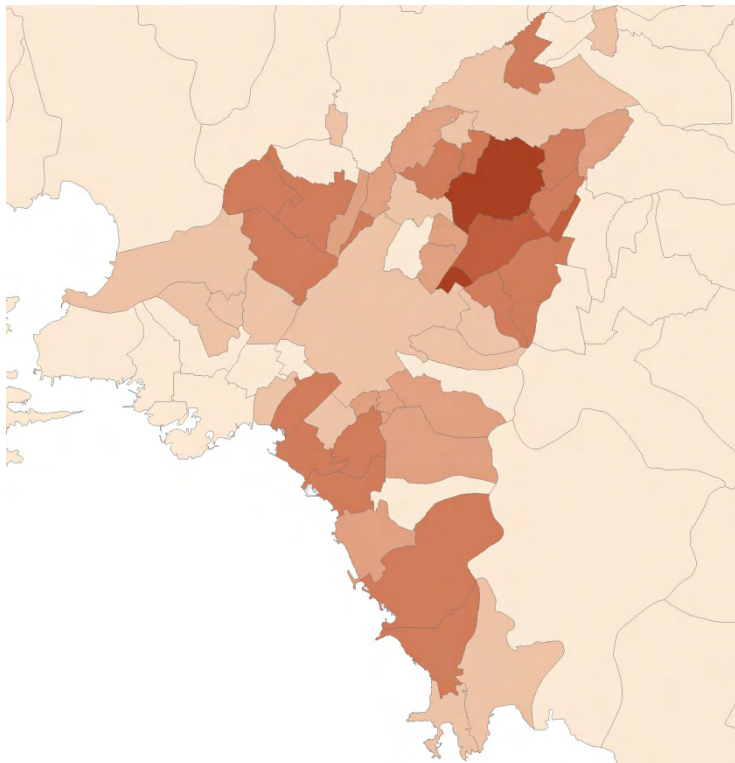


ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
«ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ:
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ»



ΕΚΠΟΝΗΣΗ: ΛΟΡΕΝΤΖΑΤΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΤΑΘΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

ΒΟΛΟΣ, ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2011

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην παρούσα διπλωματική εργασία γίνεται αναφορά στο σκοπό του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, διασαφηνίζετε η αναγκαιότητα του και επιχειρείτε κατ' αρχάς η ανάλυση των νόμων που τον αφορούν καθώς και το πως αυτοί εφαρμόστηκαν στην πράξη.

Κατόπιν παρουσιάζονται τα αποτελέσματα που προκύπτουν από την επεξεργασία των δεδομένων του Μητρώου Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, όσον αφορά τον Νομό Αττικής και κυρίως τους Δήμους του Λεκανοπεδίου Αττικής μιας και είναι αυτοί που παρουσιάζουν το μεγαλύτερο ενδιαφέρον. Μέσα από τα αποτελέσματα αυτά επιχειρείτε μια αποτίμηση της έως και σήμερα πορείας του θεσμού.

Λέξεις – κλειδιά: βαρυνόμενο, ωφελούμενο, τίτλος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης

Abstract

This thesis refers to the purpose of the institution of Transfer of Building Coefficient, clarifies its necessity and tries to analyze the laws relating to it and how they applied in practice.

Then are presented the results obtained by processing the data of the Register of Transfer of Building Coefficient in the Prefecture of Attica, mainly in the municipalities of Attica's Basin which are the most interesting. Through these results we make an attempt to assess the procession of the institution.

Keywords: source building, target building, Transfer of Building Coefficient

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	1
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ.....	4
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ	4
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ.....	4
ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ.....	5
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	6
1. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	8
1.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	8
1.2. Η ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ Ο ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΜΣΔ	10
1.3. Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ Η ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΜΣΔ	11
1.4.ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ	13
1.4.1. Γαλλία.....	13
2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗ.....	14
2.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	14
2.2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	17
2.2.1. Ο Ν880/79: «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστή δόμησης, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας»	17
2.2.2. ΠΔ470/79: «Περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως σε εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν880/79».....	20
2.2.3. ΠΔ510/79: «Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστή δόμησης κατά τον Ν880/79, όπως τροποποιήθηκε με το ΠΔ367/87».....	21
2.2.4. Ν1577/85: «Περί ΓΟΚ», άρθρα 13 και 14.....	23
2.2.5. Ν1892/90: «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», άρθρο 97, όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του Ν2052/92 και ΠΔ 6/12.10.90.....	23
2.2.6. Ν2145/93: «Ρύθμιση θεμάτων εκτελέσεως ποινών, επιταχύνσεως και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών απονομής της δικαιοσύνης και άλλων θεμάτων», άρθρο 42	24
2.2.7. Ν2300/95: «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις».....	26
2.2.8. Ν3044/2002: «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων».....	38

2.2.9. Διαφορές μεταξύ του παλαιού και νέου θεσμικού πλαισίου της ΜΣΔ	45
2.3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΜΣΔ	50
2.3.1. Έγκριση ΜΣΔ	56
2.3.2. Έκδοση Τίτλου ΜΣΔ	59
2.3.3. Πραγματοποίηση ΜΣΔ.....	59
2.4. ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΗΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ	60
2.4.1. Ιστορικό.....	60
2.4.2. Η Μηχανογράφηση.....	62
2.5. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	63
2.5.1. Γενικές Αδυναμίες του θεσμού.....	67
2.6. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΑΝΑΚΛΗΣΗΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΕΚΔΟΘΕΝΤΩΝ ΤΙΤΛΩΝ ΜΣΔ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΔ'Η ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΣΔ.....	69
3. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	70
3.1. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	70
3.2. Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΜΣΔ ΑΝΑ ΝΟΜΟ	71
3.3. Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΜΣΔ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΑΤΤΙΚΗΣ	73
3.3.1. Βαρυνόμενα Ακίνητα του Νομού	73
3.3.2. Ωφελούμενα Ακίνητα του Νομού.....	77
3.3.3. Δευτερογενή στοιχεία της εφαρμογής της ΜΣΔ στο Νομό Αττικής.....	80
4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	85
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΑΡΤΩΝ	87
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΠΗΓΕΣ	93

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1. Έκδοση τίτλου ΜΣΔ	52
Διάγραμμα 2. Πραγματοποίηση ΜΣΔ εντός ΖΑΣ	53
Διάγραμμα 3. Πραγματοποίηση ΜΣΔ εκτός ΖΑΣ.....	54
Διάγραμμα 4. Ταυτόχρονη έκδοση διατάγματος έγκρισης και πραγματοποίησης ΜΣΔ. Ισχύει μόνο εκτός ΖΑΣ.....	55
Διάγραμμα 5. Διαχρονική εξέλιξη αριθμού βαρυνομένων	73
Διάγραμμα 6. Διαχρονική εξέλιξη αριθμού ωφελουμένων.....	78
Διάγραμμα 7. Τετραγωνικά Μέτρα Ωφελουμένων κατά τον Ν880/79.....	81
Διάγραμμα 8. Τετραγωνικά Μέτρα Ωφελουμένων κατά τον Ν2300/95.....	82
Διάγραμμα 9. Τετραγωνικά Μέτρα Ωφελουμένων κατά τον Ν3044/2002.....	83

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1. Βαρυνόμενα ακίνητα στο Λεκανοπέδιο Αθηνών	75
Πίνακας 2. Αύξηση δομήσιμων επιφανειών λόγω ΜΣΔ	84

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1. Ποσοστό Βαρυνόμενων ακινήτων ανά Νομό	88
Χάρτης 2. Ποσοστό Ωφελούμενων ακινήτων ανά Νομό.....	89
Χάρτης 3. Ποσοστό Βαρυνόμενων ακινήτων του Νομού Αττικής ανά Δήμο.....	90
Χάρτης 4. Ποσοστό Ωφελούμενων ακινήτων του Νομού Αττικής ανά Δήμο	91
Χάρτης 5. Δείκτης επιβάρυνσης από την μεταφερόμενη επιφάνεια ανά Δήμο	92

ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

Ζ.Α.Σ.: Ζώνη Αγοράς Συντελεστή

Ζ.Υ.Σ.: Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή

Μ.Σ.Δ. : Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

Ν. Δ/γμα : Νομοθετικό Διάταγμα

Π. Δ/γμα : Προεδρικό Διάταγμα

Σ.Δ.: Συντελεστής Δόμησης

Υ.Α. : Υπουργική Απόφαση

Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. : Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

ΥΠ.ΠΟ. : Υπουργείο Πολιτισμού

Φ.Ε.Κ. : Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η ανάγκη και η αναζήτηση των κατοίκων των μεγάλων αστικών κέντρων για βελτιωμένη ποιότητα ζωής, έχει ενεργοποιήσει την πολιτεία για την κλιμάκωση σειράς μέτρων και επιλογών που θα δίνουν λύσεις στα αδιέξοδα της ποιότητας ζωής και κατοικίας του αστικού πληθυσμού. Λύσεις που συμβαδίζουν με την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Έχοντας τα παραπάνω κατά νου, η πολιτεία πρέπει να προχωρήσει στην εφαρμογή μιας νέας αντίληψης οικιστικής και περιβαλλοντικής πολιτικής, με στόχους αναπτυξιακούς αλλά και αναδιαμόρφωσης του αστικού σχεδιασμού και της χωροταξίας. Πυξίδα αυτής της προσπάθειας είναι η ανάπλαση των υποβαθμισμένων και βεβαρημένων πολεοδομικά αστικών κέντρων και η ευαισθησία για τη διάσωση, συντήρηση και προστασία των αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων, διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών.

Η αναγκαιότητα αυτή γίνεται πλέον επιτακτική εάν αναλογιστούμε τις ιστορικές ευθύνες που αναλαμβάνουμε απέναντι στις επόμενες γενιές, γιατί τις στερούμε από μνημειακά έργα και κτίσματα με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική φυσιογνωμία που στέκονται σήμερα σαν ζωντανές μαρτυρίες της μακρόχρονης παράδοσής μας. Άλλωστε, και οι λαοί της Ευρώπης αποκτούν όλο και μεγαλύτερη συνείδηση της ενότητας των κοινών ανθρώπινων αξιών, τα θεωρούν σαν κοινή ευρωπαϊκή κληρονομιά.

Ειδικότερα για τη χώρα μας η αναγκαιότητα αλλαγής της περιβαλλοντικής πολιτικής προβάλλει επιτακτική, μετά την άναρχη οικοδόμηση των μεγάλων αστικών κέντρων. Αυτή επικράτησε στο παρελθόν, με την αδυναμία και την ολιγωρία της Πολιτείας. Συμβάδισε βεβαίως με τη μεγάλη εσωτερική μετανάστευση και την τραγική οικοδομική έκρηξη που ερείπωσε και κατεδάφισε στο βωμό ενός αχαλίνωτου κέρδους μεγάλο μέρος της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς και παράλληλα υποβάθμισε ανεπανόρθωτα το οικιστικό περιβάλλον.

Το Σύνταγμά μας έχει αναγορεύσει σε κορυφαία υποχρέωση της πολιτείας και των πολιτών της με διατάξεις σαφείς, ρητές και κατηγορηματικές, την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, την προστασία των δασικών εκτάσεων, τη χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, τον πολεοδομικό σχεδιασμό, την καθιέρωση της συμμετοχής του πολίτη στην πολεοδομική ενεργοποίηση των νέων οικισμών και την προστασία των

παραδοσιακών περιοχών-οικισμών με παράλληλη στέρηση του δικαιώματος της ατομικής ιδιοκτησίας για το κοινό συμφέρον, μετά από αποζημίωση σε χρήμα ή σε αντιπαροχή ακινήτου ίσης αξίας (άρθρα 24, 17, 18, 117 του Συντάγματος).

Η Πολιτεία σε εκπλήρωση της αποστολής που της ανατέθηκε με το άρθρο 24 του Συντάγματος υποχρεούται να προωθήσει την έκδοση νόμων και τη δημιουργία νέων θεσμών ή την αναμόρφωση των υπαρχόντων για την αποτελεσματικότερη υλοποίηση:

- των στόχων ανάπλασης και ανανέωσης του πολεοδομικού ιστού της χώρας
- των στόχων διαμόρφωσης των οικισμών με τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης
- των αποφάσεων και των μέτρων για την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος.

Η πραγματοποίηση αυτής της πολιτικής θα εκπληρώνει συγχρόνως και τις συμβατικές υποχρεώσεις της χώρας έναντι των άλλων Ευρωπαϊκών Κρατών. Ειδικότερα, η χώρα μας υπέγραψε τον Οκτώβριο του 1985, στη Γρανάδα της Ισπανίας, σύμβαση για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης. Οι όροι αυτής της σύμβασης δεν αποτελούν μόνο "ηθική" δέσμευση των συμβαλλομένων ευρωπαϊκών κρατών, αλλά και νομική τήρηση των όρων αυτής και παρακολούθηση της εφαρμογής αυτών από το συμβούλιο της Ευρώπης (Τασοπούλου, 1998).

Αξίζει, τέλος, να αναφερθεί ότι η Συνθήκη του Μάαστριχτ αναγνωρίζει και αυτή την ανάγκη για τη διάσωση της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και υιοθετεί άρθρο που αναφέρει: "Η Κοινότητα οφείλει να συμβάλλει στην πολιτισμική ανάπτυξη των κρατών-μελών σεβόμενη τις εθνικές και περιφερειακές τους διαφορές και προβάλλοντας ταυτόχρονα την κοινή ευρωπαϊκή πολιτιστική κληρονομιά" (www.europa.eu).

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, δόθηκε το έναυσμα για την επιλογή του συγκεκριμένου θέματος, της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης (ΜΣΔ), ως αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής. Στο πλαίσιο αυτής έγινε προσπάθεια να παρουσιαστεί αρχικά το περιεχόμενο της έννοιας της ΜΣΔ, οι σκοποί που αυτός ο θεσμός μπορεί να εξυπηρετήσει και η αναγκαιότητά του στην ελληνική πραγματικότητα. Αυτά περιγράφονται στο Κεφάλαιο 1 της διπλωματικής εργασίας. Στο Κεφάλαιο 2 παρουσιάζεται το σχετικό θεσμικό πλαίσιο και γίνεται προσπάθεια να εντοπιστούν οι αδυναμίες του θεσμού και να γίνουν κάποιες προτάσεις

βελτίωσης της λειτουργίας του. Περιγράφεται, επίσης, εκτενώς η διαδικασία ΜΣΔ και ο τρόπος μηχανογράφησης της. Το Κεφάλαιο 3 αφορά στην επεξεργασία των δεδομένων του συστήματος μηχανογράφησης εξετάζοντας αναλυτικότερα το Νομό Αττικής.

1. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

1.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Κοινή διαπίστωση είναι ότι όπως αναπτύχθηκαν οι ελληνικές πόλεις, δεν είναι ιδιαίτερα ελκυστικές, αφού ασφυκτιούν από την έλλειψη ελεύθερων χώρων και κοινόχρηστων εγκαταστάσεων. Τα κοινά χαρακτηριστικά τους είναι το μικρό πλάτος δρόμων, οι μεγάλοι όγκοι κτιρίων, η έλλειψη χώρων στάθμευσης των αυτοκινήτων, η σχεδόν ανύπαρκτη ιστορική συνέχεια της αρχιτεκτονικής των κτιρίων και τα ογκώδη και υψηλά ειδικά κτίρια. Η ανάπτυξη πόλεων με όλα τα παραπάνω αρνητικά χαρακτηριστικά οφείλεται σε συγκυρία πολλών παραγόντων. Πιο συγκεκριμένα:

- Το μικρό πλάτος των δρόμων οφείλεται στο γεγονός ότι η Πολιτεία ενέτασσε τις περιοχές στο σχέδιο πόλης, αφού προηγουμένως άφηνε να οικοδομηθούν αυθαίρετα.

- Ο μεγάλος όγκος των κτισμάτων, απόρροια των μεγάλων ΣΔ, και η έλλειψη χώρων στάθμευσης των αυτοκινήτων, οφείλονται στις συνεχείς πιέσεις των πολιτών για αύξηση του ΣΔ, την έλλειψη οράματος και θάρρους των εκάστοτε κυβερνήσεων, αλλά και την έλλειψη οράματος και πυγμής των τεχνικών υπηρεσιών του Κράτους.

- Η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων δεν οφείλεται βέβαια στον κακό σχεδιασμό των πολεοδόμων αλλά οφείλεται στην έλλειψη πόρων των Δήμων και Κοινοτήτων και την ύπαρξη του Ν5269/31. Βάσει αυτού του νόμου, όταν ένας χώρος αναγνωριζόταν ως κοινόχρηστος και τελείωνε η πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού και ο καθορισμός τιμής μονάδος για το απαλλοτριούμενο, έπρεπε ο Δήμος ή η Κοινότητα εντός τακτής προθεσμίας να καταθέσει το ποσόν της αποζημίωσης, αλλιώς ο ιδιοκτήτης του χώρου μπορούσε αμέσως να ζητήσει άδεια ανέγερσης κτίσματος. Επειδή οι ΟΤΑ ποτέ δεν διέθεταν τις απαιτούμενες πιστώσεις, οι ιδιοκτήτες προχωρούσαν στην ανέγερση κτισμάτων σ' αυτούς τους χώρους και έτσι

οικοδομήθηκε το σύνολο σχεδόν των προβλεπομένων, από τα αρχικά σχέδια, κοινόχρηστων χώρων (Τασοπούλου, 1998).

•Όσον αφορά στην ανύπαρκτη ιστορική συνέχεια της αρχιτεκτονικής κτιρίων, έχουμε να παρατηρήσουμε ότι για πρώτη φορά με το Ν1469/50 "περί αρχαιολογίας" δόθηκε η δυνατότητα στο Υπ. Πολιτισμού να χαρακτηρίζει κάποιο αξιόλογο, κτίριο ως διατηρητέο. Στη συνέχεια με τα άρθρα 79 και 80 του ΓΟΚ του '73 το Υπουργείο Δημοσίων Έργων απέκτησε και αυτό την αρμοδιότητα του καθορισμού ενός κτιρίου ως διατηρητέο. Από τη στιγμή όμως που ένα κτίριο χαρακτηριζόταν ως διατηρητέο, ο ιδιοκτήτης του -αφού δεν προβλεπόταν καμιά αποζημίωση για την απαλλοτρίωση, άρχιζε αγώνα για τον αποχαρακτηρισμό του και αν μεν το επιτύγχανε το κατεδάφιζε αμέσως, αλλιώς, αφού δεν είχε κανένα κίνητρο για να το αποκαταστήσει, το εγκατέλειπε και με τον καιρό είτε χαρακτηριζόταν ως επικίνδυνα ετοιμόρροπο, είτε έπεφτε μόνο του, είτε καταστρεφόταν από πυρκαγιά (Τασοπούλου, 1998).

Όλα τα παραπάνω συνέβαιναν μέχρι το 1977, οπότε και άρχισε να επικρατεί ένα άλλο πνεύμα στο αρμόδιο Υπουργείο, αφού θεσπίστηκε με τη μορφή Νόμων ή Διαταγμάτων ένα πλέγμα μεταρρυθμίσεων, που δημιούργησε τις απαραίτητες προϋποθέσεις για τη βελτίωση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, άρα των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών. Έτσι:

1. Έγινε μείωση των ΣΔ σε όλη τη χώρα σε ποσοστά από 15-40%.
2. Εφαρμόστηκε για πρώτη φορά η πεζοδρόμηση
3. Επιβλήθηκε η δημιουργία σταθμών αυτοκινήτων στις νεοαναγειρόμενες οικοδομές.
4. Ψηφίστηκε ο Ν947/79 που προβλέπει την εισφορά σε γη και χρήμα για την απόκτηση των κοινόχρηστων χώρων και την κατασκευή έργων υποδομής.
5. Ψηφίστηκε ο Ν880/79, που αποτελεί μια προσπάθεια θεσμοθέτησης μέσων για την εξυπηρέτηση συνταγματικών αξιών, όπως είναι η προστασία του πολιτιστικού αγαθού του οικιστικού και κοινωνικού προβλήματος, με την καθιέρωση του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέα κτίρια, από ρυμοτομούμενα οικοπέδα, από ακίνητα που βρίσκονται σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία πόλεων, από χαμηλά κτίρια και άλλες ρητά προβλεπόμενες περιπτώσεις ακινήτων σε ειδικούς νόμους (Σταθμοί μετρό, χώροι στάθμευσης κλπ) (Αυγερινός, 1993).

1.2. Η ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ Ο ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΜΣΔ

Με τον όρο Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης εννοούμε τη δυνατότητα που παρέχεται στους ιδιοκτήτες συγκεκριμένης κατηγορίας ακινήτων (βαρυνόμενα) που ρητά αναφέρονται στο Νόμο και στα οποία δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης (ΣΔ), να μεταφέρουν αυτόν ή μέρος αυτού σε άλλη θέση του ιδίου ακινήτου ή σε άλλο ακίνητο πόλης, οικισμού ή εκτός σχεδίου πόλης (ωφελούμενα) (Μακρή, 1993).

Τα τελευταία χρόνια έχει δημιουργηθεί σημαντικός θόρυβος για το θεσμό της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (στο εξής ΜΣΔ). Ο θόρυβος αυτός οφείλεται λιγότερο στην αμφισβήτηση της σκοπιμότητας του θεσμού και περισσότερο στα προβλήματα που δημιουργούνται από τον τρόπο εφαρμογής του. Ακόμα έχει δημιουργηθεί αρκετός προβληματισμός για την επίδραση του θεσμού της ΜΣΔ στο περιβάλλον.

Η ΜΣΔ που θεσπίστηκε με το Ν880/79 αποτελεί αναγκαίο μέσο άσκησης πολεοδομικής πολιτικής, με δεδομένη βέβαια την οικονομική αδυναμία του Κράτους να αποζημιώνει πλήρως τους ιδιοκτήτες των ακινήτων, των οποίων τα δικαιώματα θίγονται για λόγους δημόσιας ωφέλειας. Μέχρι την ισχύ του θεσμού της ΜΣΔ το κράτος εξαιτίας της έλλειψης οικονομικών μέσων, αδυνατούσε να παρέμβει αποτελεσματικά:

- στην προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, με αποτέλεσμα να χαθούν σημαντικά στοιχεία της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής μας κληρονομιάς
- στην προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, με αποτέλεσμα να επιβραδυνθεί η διαδικασία υλοποίησης των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων
- στην άσκηση αποτελεσματικής πολιτικής γης προκειμένου να εξασφαλιστεί αθροιστικά η μέγιστη δημόσια ωφέλεια.

1.3. Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ Η ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΜΣΔ

Στις πόλεις του τόπου μας σήμερα διαπιστώνονται όλο και πιο αυξημένα τα προβλήματα εξαιτίας της επιβάρυνσης του περιβάλλοντος και υπερσυγκέντρωσης του πληθυσμού στα αστικά κέντρα. Υπάρχει, λοιπόν, ακόμη μεγαλύτερη ανάγκη για την απόκτηση ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, χώρων πρασίνου, χώρων αθλητικών κέντρων καθώς και για την διάνοιξη σημαντικών αρτηριών κυκλοφορίας. Οι ανάγκες αυτές μάλιστα διαπιστώνονται πολύ περισσότερο στις πυκνοδομημένες περιοχές, όπου πέραν της προσπάθειας αναζήτησης νέων ελεύθερων χώρων, δεν είναι ακόμη και σήμερα δυνατή η ανεύρεση των απαιτούμενων πόρων από τους δήμους και τις Κοινότητες, για την αποζημίωση και αξιοποίηση των χώρων που προβλέπονταν ως κοινόχρηστες στο αρχικό πολεοδομικό σχέδιο των περιοχών αυτών.

Με τα παραπάνω δεδομένα, η χρησιμότητα του θεσμού της ΜΣΔ είναι προφανής. Είναι το εργαλείο που συμβάλλει αποτελεσματικά στην απελευθέρωση κοινόχρηστων χώρων, ξεπερνώντας την αδυναμία της οικονομικής αποζημίωσης. Δεν μπορούμε να αρνηθούμε τη συμβολή ενός τέτοιου εργαλείου στην επίλυση των προβλημάτων των πόλεών μας (Δάρας και Νικολόπουλος, 1993).

Η Αθήνα, ως επίκεντρο της ιστορίας και της οικονομικής ζωής του τόπου, αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα πόλης όπου επήλθε σύγκρουση ανάμεσα στην πολιτιστική αξία των πολυάριθμων άλλοτε νεοκλασικών κτιρίων της και των αναγκών μιας σύγχρονης μεγαλούπολης. Η σύγκρουση αυτή, σε δύσκολες εποχές μεταπολεμικής ανάπτυξης, απέβη μοιραία για την τύχη των νεοκλασικών κτιρίων που κοσμούσαν κάποτε το "Κλεινόν Άστυ". Η απώλειά τους όμως σήμαινε συγχρόνως απώλεια όχι μόνον αρχιτεκτονικής και αισθητικής αξίας, αλλά και ιστορικής μνήμης, απώλεια του ίδιου του χαρακτήρα, της ταυτότητας αυτής της ιστορικής πόλης, για όλο τον ελληνισμό. Ολόκληρες ιστορικές περιοχές, όπως η Νεάπολη, τα Εξάρχεια, του Ψυρή, τα Πατήσια, αλλοιώθηκαν αισθητικά (Τασοπούλου, 1998).

Η διατήρηση και η αξιοποίηση των παλαιών κτιρίων αποτελούσε και αποτελεί και σήμερα, κατά κανόνα, ανεπιθύμητη οικονομική επιβάρυνση για τους ιδιοκτήτες, γιατί η διατήρηση ενός τέτοιου και αναπαλαιώσή του, χωρίς προσθήκες και αλλοιώσεις, οδηγεί αυτόματα σε απώλεια σημαντικού οφέλους από την αχρησιμοποίητη διαφορά του ΣΔ. Εκτός

αυτού, οι δαπάνες για την αναπαλαίωσή του είναι σημαντικές, ενώ οι περιπτώσεις της εκμετάλλευσης του ακινήτου, μετά την αναπαλαίωσή του, κατά τρόπο συμφέροντα και αποδοτικό, είναι λίγες. Είναι, λοιπόν, ισχυρότατο το οικονομικό κίνητρο να αξιοποιηθεί η επιπλέον επιφάνεια ανάμεσα στη μικρή επιφάνεια του παλαιού κτιρίου και τη μεγάλη που παρέχουν οι νέοι ΣΔ. Λόγοι, λοιπόν, τεχνικοί ή λειτουργικοί απαγορεύουν πολλές φορές την προσθήκη ορόφων σε υπάρχον κτίριο και την αξιοποίηση του ΣΔ σε αυτό. Αντιθέτως, εάν είναι δυνατή η μεταφορά του υπολοίπου του ΣΔ, τότε αλλάζουν σημαντικά και τα οικονομικά αλλά και τα τεχνικά δεδομένα για τη διατήρηση του παλαιού τμήματος.

Συνήθως τα διατηρητέα ακίνητα βρίσκονται στο κέντρο των πόλεων που κατά κανόνα είναι η πιο βεβαρημένη και περισσότερο προβληματική περιοχή τους. Επίσης σε πολλές περιπτώσεις, τα παλαιά και χωρίς ανέσεις κτίρια έχουν αλλάξει χρήση και από κατοικίες έχουν μετατραπεί σε αποθήκες ή βιοτεχνικούς χώρους ή είναι τελείως εγκαταλελειμμένα. Διατηρώντας επομένως το ακίνητο και χορηγώντας τον τίτλο ΜΣΔ επιτυγχάνουμε:

- Τη συντήρηση και αποκατάσταση του κτιρίου.
- Την ανακούφιση της περιοχής με την απαγόρευση είτε προσθήκης είτε ανέγερσης νέας οικοδομής, που θα μπορούσε να είναι από πολλά έως πάρα πολλά τετραγωνικά μέτρα.
- Την αλλαγή χρήσης, που πραγματοποιείται συνήθως μετά τη συντήρηση και αποκατάσταση των κτιρίων αυτών και την επαναχρησιμοποίηση τους κυρίως ως κατοικιών ή τη λειτουργία τους ως υπηρεσιών (κυρίως Τραπεζών).

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η ΜΣΔ αποτελεί πολύ χρήσιμο εργαλείο, που συνδυάζοντας τη διατήρηση και αποκατάσταση χαρακτηριστικών κτιρίων, και την ταυτόχρονη λήψη και άλλων μέτρων, όπως της πεζοδρόμησης και του καθορισμού χρήσεων γης, επιτυγχάνει τη ζητούμενη αναβάθμιση περιοχών.

1.4.ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

1.4.1. Γαλλία

Στη Γαλλία το σύστημα μεταφοράς συντελεστή δόμησης εισάγεται για πρώτη φορά το 1976 με το νόμο Galley. Σήμερα συμπεριλαμβάνεται στο άρθρο L. 123-2 του Κώδικα Πολεοδομίας το οποίο ορίζει : «Σε περιοχές που προστατεύονται λόγω της ποιότητας του τοπίου τους [...], τα σχέδια χρήσεων γης μπορούν να καθορίσουν τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες η δυνατότητα κατασκευής βάσει του συντελεστή δόμησης για το σύνολο της ζώνης, μπορεί με διοικητική έγκριση να μεταφερθεί σε άλλες εκτάσεις εντός ενός ή περισσότερων τομέων της ίδιας ζώνης με σκοπό την κατασκευή μιας ομάδας κτιρίων».

Γίνεται αντιληπτό ότι το άρθρο παρέχει τη δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστή δόμησης μόνο για γήπεδα με ποιότητα τοπίου τα οποία αποτελούν περιοχές προστασίας και συνεπώς απαγορεύεται η δόμησή τους. Η παραπάνω διατύπωση ενέχει ασάφειες και αφήνει περιθώρια για πολλές ερμηνείες (www.adef.org/).

Με βάση την παραπάνω ρύθμιση, επιτρέπεται η μεταφορά της δόμησης όλου του γηπέδου ή τμήματος αυτού σε άλλο τμήμα/τομέα της ίδιας ζώνης. Το σχέδιο χρήσης γης θα καθορίσει για το σύνολο της ζώνης ενιαίο συντελεστή δόμησης και θα οριοθετήσει στο εσωτερικό της :

- περιοχές υποδοχής του συντελεστή δόμησης, στις οποίες επιτρέπεται η κατασκευή
- προστατευόμενες περιοχές, λόγω της ποιότητας του τοπίου τους ή λόγω των οικοσυστημάτων τους, στα οποία κάθε κατασκευή απαγορεύεται.

Τα τμήματα της ζώνης που παρουσιάζουν ενδιαφέρον για την ανάπτυξη της γεωργίας και της δασοκομίας εξαιρούνται ρητώς από την ανακήρυξή τους ως περιοχές υποδοχής του συντελεστή δόμησης.

Σε ότι αφορά τη διαδικασία μεταφοράς του συντελεστή, αυτή αποτελείται από τέσσερις κύριες φάσεις, ενδεικτικές του έντονα γραφειοκρατικού χαρακτήρα του γαλλικού κράτους :

- Γραπτή συμφωνία μεταξύ των ιδιοκτητών

- Ψήφισμα του Δημοτικού Συμβουλίου σχετικά με το αίτημα μεταφοράς του συντελεστή δόμησης
- Διερεύνηση του αιτήματος από την αρμόδια αρχή για την έκδοση αδειών
- Συμβολαιογραφική πράξη που αποδεικνύει τη συμφωνία των ιδιοκτητών και στη συνέχεια καταχωρείται στο υποθηκοφυλακείο

Τα γήπεδα για τα οποία έχει μεταφερθεί το δικαίωμα δόμησης παραμένουν μη οικοδομήσιμα, εκτός και αν εκδοθεί για αυτά Απόφαση με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου της Επικρατείας (www.ouils2amenagement.certu.fr/).

Η εφαρμογή της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης είναι περιορισμένη και δύσκολο να ερμηνευθεί κατά τρόπο γενικό. Εντούτοις, ο μηχανισμός λειτούργησε ευρέως σε αστικές περιοχές μικρής έως πολύ μικρής κλίμακας κυρίως σε περιπτώσεις μεταφοράς της δόμησης μεταξύ παρακείμενων γηπέδων (www.adef.org/).

2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

2.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Πριν αναφερθούμε εκτενώς στη νομοθεσία που διέπει το θεσμό της ΜΣΔ, είναι σκόπιμο να επισημάνουμε προηγούμενες του Ν880/79 νομοθετικές ρυθμίσεις που επηρέασαν τη διαμόρφωση των οικισμών της χώρας μας.

Α. Ρυθμίσεις για κτίρια

Το 1979 που θεσμοθετήθηκε ο Ν880, ίσχυαν διάφορες νομοθετικές ρυθμίσεις που επέτρεπαν την ανέγερση πολυώροφων κτιρίων με αυξημένη εκμετάλλευση των οικοπέδων χωρίς οικονομικό αντάλλαγμα ή πολεοδομικό αντιστάθμισμα. Κάποιες από αυτές είναι οι παρακάτω:

- Πολλά Δ/γmata ρυμοτομίας και όρων δόμησης σε πόλεις και οικισμούς που αλλοίωσαν τη φυσιογνωμία και τον υπάρχοντα πολεοδομικό ιστό των οικισμών της χώρας (αναντιστοιχία οικιστικής πυκνότητας και ΣΔ, κτλ.)
- Το άρθρο 102ΝΔ 8/73 (ΓΟΚ) – παρεκκλίσεις σε διάφορες κατηγορίες ειδικών κτιρίων
- Το άρθρο 40 (ΓΟΚ) για ελεύθερη δόμηση και μέγιστο ύψος κτιρίων μέχρι 75μ.
- Ο Α.Ν.1003/71 περί ενεργού πολεοδομίας
- Ο Α.Ν. 395/69 που έδωσε προσαύξηση στους ισχύοντες ΣΔ μέχρι τους 4 και 5.

Β. Ρυθμίσεις για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους

- Το Ν.Δ. 17/7/1923 που προέβλεπε χρονοβόρα διαδικασία τόσο για την έγκριση και χαρακτηρισμό κοινοχρήστων χώρων όσο και για την απόκτηση τους από τους δήμους και τις κοινότητες, λόγω κυρίως της αδυναμίας καταβολής χρηματικών αποζημιώσεων για απαλλοτρίωση από Δημόσιο και ΟΤΑ
- Ο Ν5269/31, που επέτρεπε σε περίπτωση μη ειδοποίησης μέσα σε 6 μήνες από το Δήμο και τους παρόδιους για το σύνολο των οικονομικών υποχρεώσεων (για να αποδοθεί ο κοινόχρηστος ή κοινωφελής χώρος), τη χορήγηση οικοδομικής άδειας. Είναι πολλά τα παραδείγματα κατάργησης μ' αυτό τον τρόπο πλατειών και κοινωφελών χώρων
- Ο Α.Ν. 797/71 για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που όριζε «εύλογο χρόνο» για την ανάκληση της απαλλοτρίωσης
- Το άρθρο 17 του Συντάγματος του 1975 «περί αυτοδίκαιης ανάκλησης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης» λόγω παρέλευσης απράκτου του 18μηνου (μη παρακατάθεση αποζημίωσης) με αποτέλεσμα τη χορήγηση οικοδομικής άδειας και κατάργηση του κοινόχρηστου-κοινωφελούς χώρου.

Γ. Επίσης η πολιτεία προκειμένου να προστατευσει τα ιστορικά, πολιτιστικά, αρχιτεκτονικά μνημεία και έργα τέχνης προχώρησε σε νομοθετικές ρυθμίσεις όπως:

- Ο αρχαιολογικός Νομός 5152/32 και ο Ν1467/50 για τα μεταγενέστερα του 1830 κτίρια, που προβλέπουν χρηματική αποζημίωση και εφαρμογή των διατάξεων περί «αναγκαστικής απαλλοτρίωσης».
- Το άρθρο 79 του ΓΟΚ '73, όπως συμπληρώθηκε με το Ν622/77 για τη διατήρηση παραδοσιακών κτιρίων και οικισμών που δεν ήταν όμως αρμοδιότητα του Υπουργείου Πολιτισμού και άρα δεν προβλεπόταν τρόπος αποζημίωσης όπως απαιτεί το άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975.
- Το άρθρο 4 του Ν1577/85 (ΓΟΚ) που αντικατέστησε το άρθρο 79 του προηγούμενου ΓΟΚ, που προβλέπει αντίστοιχες διαδικασίες κήρυξης διατηρητέων κτιρίων και οικισμών, χωρίς να προβλέπει την οικονομική αποζημίωση των ιδιοκτητών.

Για πρώτη φορά το Σύνταγμα του 1975 εισήγαγε με το άρθρο 24 την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος ως υποχρέωση του κράτους και τη συμμετοχή των ιδιωτών-ιδιοκτητών στη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών στα πλαίσια των οποίων θεσπίστηκαν οι Ν947/79 και 1337/83 με τις εισφορές σε γη και χρήμα, τον αναδασμό, την προτίμηση του δημόσιου κλπ, που προωθούν έτσι, στα πλαίσια της υλοποίησης της παραπάνω συνταγματικής επιταγής, τη συμμετοχή των ιδιοκτητών στα πολεοδομικά βάρη.

Έτσι, άρχισε να εμπεδώνεται η αντίληψη ότι το πνεύμα και ο στόχος όλων των ρυθμίσεων που αποσκοπούν στην πολεοδομική ανάπτυξη και την περιβαλλοντική και πολιτιστική προστασία, πρέπει να είναι η ανακατανομή των ωφελημάτων και η ανάληψη των βαρών από τους ωφελουμένους πολίτες με την απόδοση τους στους θιγόμενους, από τα αντίστοιχα μετρά και περιορισμούς, πολίτες. Αυτά τα βάρη, όπως προαναφέρθηκε, έπρεπε από την ως τότε ισχύουσα νομοθεσία να εκπληρώσει σε χρήμα το Δημόσιο και οι ΟΤΑ (Βακαλοπούλου Ε., 1993).

2.2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Αρχικά το νομοθετικό πλαίσιο που αφορά την ΜΣΔ, ορίζεται από το Νόμο 880/79 και το ΠΔ470. Γενικοί νομοί όπως ο Ν1577/85 (ΓΟΚ '85) και ειδικοί όπως ο Ν1892/90, ο Ν2052/92 και ο Ν2145/93 προσέθεσαν διατάξεις που αφορούσαν τη ΜΣΔ. Λόγω άγνοιας των πολιτών, το αρχικό διάστημα ισχύς του Ν880/79 χαρακτηρίζεται από ελάχιστες περιπτώσεις προσφυγής στη δυνατότητες της ΜΣΔ. Στη συνέχεια όμως, η ευρύτερη χρήση των δυνατοτήτων αυτών, έφτασε σε σημείο καταστρατήγησης του θεσμού, με αποτέλεσμα την δημιουργία αρνητικού κλίματος και την επέμβαση του ΣτΕ με αυστηρή θέση έναντι των καταχρήσεων που παρατηρηθήκαν.

2.2.1. Ο Ν880/79: «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστή δόμησης, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας»

Ο Νομός 880/79 «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστή δόμησης, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας» (ΦΕΚ 58 της 22.3.79), προωθεί την αντίληψη της συμμετοχής των ιδιοκτησιών στα πολεοδομικά βάρη και ρυθμίζει τους ρόλους και τις υποχρεώσεις του πολίτη και της πολιτείας.

Με το νόμο αυτό ορίζεται ως μέγιστος συντελεστής δόμησης ο αριθμός 2,4 και ως μέγιστος συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης¹ ο αριθμός 22 (άρθρο 1). Στο άρθρο 2 σημειώνεται ότι με έκδοση Προεδρικού Διατάγματος εγκρίνεται, για κτίρια χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα στα οικοπέδα των οποίων δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης οικοπέδου (ΣΔΟ), η μεταφορά του υπολοιπούμενου συντελεστή ή μέρος αυτού σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου ή σε άλλο ακίνητο της πόλης ή οικισμού ή εκτός σχεδίου πόλης. Το Προεδρικό Διάταγμα εκδίδεται μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη των ακινήτων και πρόταση του Υπουργού Δημοσίων Έργων, με τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων και βάση μελέτης. Με το ΠΔ

¹ Συντελεστής εκμετάλλευσης κατ' όγκο του οικοπέδου είναι ο λόγος του όγκου του κτιρίου πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους, προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου (άρθρο 2 παρ. 58 ΓΟΚ '85, άρθρο 5 παρ. 7 ΓΟΚ '73).

καθορίζονται, προκειμένου για διατηρητέα κτίρια και οι κατά περίπτωση επιβαλλόμενοι ειδικοί όροι χρήσης του ακινήτου από το οποίο γίνεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης (βαρυνόμενο ακίνητο) και του ακινήτου στο οποίο μεταφέρεται ο συντελεστής (ωφελούμενο ακίνητο).

Με παρόμοια διατάγματα μπορούν να προκαθοριστούν Ζώνες Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ) στα ακίνητα στα οποία είναι εκ των προτέρων επιτρεπτή η μεταφορά συντελεστή χωρίς επιβολή άλλων ειδικών χρήσεων στα ωφελούμενα οικοπέδα. Στις ζώνες αυτές καθορίζεται και ανώτατο όριο συντελεστή δόμησης για την εκάστοτε περιοχή.

Στις παραπάνω ΖΑΣ επιτρέπεται η έγκριση μεταφοράς συντελεστή δόμησης και με τη διαδικασία του άρθρου 14 του ΠΔ 510/1979, σύμφωνα με τους περιορισμούς που τίθενται από το ΠΔ 470/1979 που θα αναλύσουμε στη συνέχεια.

Με ΠΔ και πρόταση του Υπουργού Δημοσίων Έργων, ρυθμίζεται ο τρόπος μετασχηματισμού του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης από το βαρυνόμενο στο ωφελούμενο ακίνητο. Για το μετασχηματισμό αυτό λαμβάνονται υπόψη το εμβαδόν του βαρυνόμενου ακινήτου, οι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου και οι αντίστοιχοι ισχύοντες στα ακίνητα αυτά συντελεστές δόμησης.

Ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να καταστήσει το συνολικό συντελεστή του ωφελούμενου ακινήτου μεγαλύτερο από ότι ορίζεται στο άρθρο 1 (2,4), εκτός αν πρόκειται για την ανέγερση σ' αυτό ειδικού κτιρίου.

Από τη μεταφορά του συντελεστή ωφελούνται αυτοί που έχουν την κυριότητα του βαρυνόμενου ακινήτου και σ' αυτούς ανήκει το αντάλλαγμα για τη μεταφορά του συντελεστή. Ο μεταφερόμενος συντελεστής αφαιρείται από τον εκάστοτε συντελεστή του βαρυνόμενου ακινήτου και προστίθεται για ενεννηταεννέα χρόνια στον εκάστοτε συντελεστή του ωφελούμενου ακινήτου.

Βάσει των διατάξεων του νόμου, επιτρέπεται και η μεταφορά εξ' ολοκλήρου του ΣΔ του ακινήτου στο οποίο υπάρχει διατηρητέο κτίριο, εφ' όσον οι κύριοι του παραχωρήσουν άνευ ανταλλάγματος την κυριότητα του στο Δημόσιο ή στον ΟΤΑ.

Οι διατάξεις δεν αφορούν μόνο διατηρητέα κτίρια, αλλά και ακίνητα χωρίς κτίσματα ή με περιορισμένα ή προς κατεδάφιση κτίσματα, που βρίσκονται σε πολεοδομικά ενδιαφέροντα

σημεία των πόλεων ή οικισμών, καθώς και για το ρυμοτομούμενο τμήμα ακινήτου για το οποίο, ο κύριος του ακινήτου δεν είναι υπόχρεος να καταβάλλει αποζημίωση. Κατ' εξαίρεση, στις περιπτώσεις στις οποίες έχουν συντελεστεί απαλλοτριώσεις για την εφαρμογή πολεοδομικού σχεδίου με την καταβολή ή παρακατάθεση αποζημίωσης από το Δημόσιο ή τους δήμους-κοινότητες, επιτρέπεται η ανάκληση της παρακατάθεσης της αποζημίωσης προκειμένου να γίνει χρήση της ΜΣΔ, υπό τον όρο να μην έχει εισπραχθεί η αποζημίωση από τους ιδιοκτήτες και να μην έχει παρέλθει διάστημα δυο ετών από τη διαμόρφωση του χώρου. Εάν πρόκειται για οικοπέδα χωρίς κτίσματα ή κτίσματα προς κατεδάφιση μπορεί να μεταφερθεί το σύνολο του ΣΔ του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή μπορεί να εγκριθεί για το βαρυνόμενο ακίνητο κάθε χρήση, εκτός από την ανέγερση σ' αυτό κτισμάτων ή να καταστεί κοινόχρηστο, οπότε η κυριότητα αυτού παρέρχεται στον οικείο ΟΤΑ, ή και να επιτραπεί η ανέγερση σ' αυτό κτισμάτων κοινής ωφέλειας απαραίτητων για τον οικισμό.

Η μεταφορά του ΣΔ μπορεί να γίνει και μερικώς ή και διαδοχικά από το βαρυνόμενο προς τα διάφορα ωφελούμενα ακίνητα.

Το άρθρο 3 μεταξύ των άλλων αναφέρει ότι επιβάλλεται ειδικό τέλος ίσο με το 90% της αξίας της γης που θα απαιτείτο να υπάρχει επιπλέον σ' αυτήν τη θέση για να καλύψει, βάσει των ισχυόντων στην περιοχή όρων δόμησης, τις προκύπτουσες δια των εγκεκριμένων παρεκκλίσεων επιπλέον επιφάνειες ή στην περίπτωση εφαρμογής του κατ' όγκο συντελεστή, τον επιπλέον όγκο κτίσματος ή άλλων κατασκευών. Εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή οικισμών πριν το 1923 στερούμενων ρυμοτομικού σχεδίου το τέλος υπολογίζεται για το μέρος του κτίσματος που υπερβαίνει το ΣΔ 1 ή συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης 5.

Το τέλος αυτό υπολογίζεται βάσει της αξίας της γης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας και καταβάλλεται στο Δημόσιο Ταμείο πριν από την έκδοση της άδειας υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ (Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων) και αποδίδεται σε αυτό εντός τριμήνου το αργότερο.

Τα άρθρα 4 και 5 αναφέρονται στις παρεκκλίσεις ως προς το ύψος, τον αριθμό των ορόφων και τα ειδικά κτίρια, ενώ το άρθρο 6 αφορά τους χείμαρρους, τα ρυάκια και τα ρέματα.

2.2.2. ΠΔ470/79: «Περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως σε εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν880/79»

Με το παραπάνω διάταγμα ρυθμίζεται αναλυτικά ο τρόπος μετασχηματισμού του μεταφερόμενου από το βαρυνόμενο ακίνητο συντελεστή δόμησης σε πρόσθετο εμβαδόν δομήσιμων επί του ωφελούμενου ακινήτου επιφανειών.

Για το μετασχηματισμό αυτό λαμβάνονται υπόψη το εμβαδόν του βαρυνόμενου ακινήτου, οι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου και οι αντίστοιχοι ισχύοντες συντελεστές δόμησης. Η επιφάνεια του ωφελούμενου ακινήτου που μπορεί να δομηθεί ορίζεται από τον παρακάτω μαθηματικό τύπο:

$$E^*ω = 1,1 \times E^*β \times \Sigma^*ω / \Sigma^*β \times Aβ / Aω$$

$E^*ω$ εκφράζει την επιφάνεια που μπορεί να μεταφερθεί στο ωφελούμενο ακίνητο. Η επιφάνεια αυτή αν η εμπορικότητα (ΣE) του ωφελούμενου ακινήτου είναι ίση με τη μονάδα ισούται με το άθροισμα των επιφανειών που μεταφέρονται στο ισόγειο και στους ορόφους του ωφελούμενου. Αν η εμπορικότητα του ωφελούμενου είναι μεγαλύτερη της μονάδας (δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου μπορεί να δημιουργηθεί αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα αν εκμεταλλευτεί αυτή τη δυνατότητα ο ιδιοκτήτης) τότε $E^*ω = (E_{ισ.ω} \times \Sigma E) + E_{ορ.ω}$.

$E^*β$ εκφράζει την επιφάνεια προς μεταφορά του βαρυνόμενου ακινήτου. Για την επιφάνεια αυτή ισχύει αντίστοιχα ότι και για το ωφελούμενο σε περίπτωση που η εμπορικότητα του είναι μεγαλύτερη της μονάδας.

$Aβ$, $Aω$ είναι η αξία ανά τετραγωνικό μέτρο του οικοπέδου του βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου αντίστοιχα.

$\Sigma^*ω$ είναι ο συντελεστής δόμησης που ισχύει για τη θέση του ωφελούμενου. Όταν $(\Sigma E)=1$, τότε $\Sigma^*ω = \Sigma \Delta ω$. Όταν η εμπορικότητα (ΣE) του ακινήτου είναι μεγαλύτερη της μονάδας, τότε $\Sigma^*ω = \Sigma \Delta ω + Kω \times (\Sigma E - 1)$, όπου:

Κω είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30τ.μ., μη θεωρημένη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του ισογείου.

ΣΔω και ΣΕω είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου.

Εδώ πρέπει να αναφερθεί ότι όταν το βαρυνόμενο και το ωφελούμενο ακίνητο είναι στην ίδια θέση, χρησιμοποιείται η απλουστευμένη μορφή του τύπου: $E\omega = 1,1 \times E\beta$.

Με το ίδιο διάταγμα εξειδικεύεται η πραγματοποίηση του μεταφερόμενου συντελεστή επί του ωφελούμενου ακινήτου, ορίζοντας ότι:

- Ο μεταφερόμενος ΣΔ υλοποιείται χωρίς υπέρβαση του μεγίστου ύψους που προκύπτει από το ΣΔ της περιοχής προσαυξημένο με το μεταφερόμενο ΣΔ.
- Το ανώτατο ύψος για τα ειδικά κτίρια δεν μπορεί να υπερβεί τα 32μ.
- Ο μεταφερόμενος ΣΔ δεν μπορεί να προσαυξήσει τον ισχύοντα ΣΔ της περιοχής του ωφελούμενου ακινήτου πάνω από 50% όταν αυτός είναι μέχρι και 0,8 και πάνω από 30% όταν αυτός είναι μεγαλύτερος του 0,8, χωρίς όμως ο περιορισμός αυτός να εφαρμόζεται στα ειδικά κτίρια.

2.2.3. ΠΔ510/79: «Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστή δόμησης κατά τον Ν880/79, όπως τροποποιήθηκε με το ΠΔ367/87»

Καταρχήν, με αυτό το Διάταγμα καθορίζονται τα σχετικά με την έγκριση της ΜΣΔ από το βαρυνόμενο ακίνητο, την υποβλητέα μελέτη του βαρυνόμενου, την απαίτηση συναίνεσης των κυρίων του βαρυνόμενου καθώς και το είδος της έκθεσης ελέγχου τίτλων προς εξακρίβωση της νομικής κατάστασης του βαρυνόμενου ακινήτου.

Ακολούθως ορίζονται τα της τήρησης των Μητρώων ΜΣΔ στην αρμόδια κεντρική Υπηρεσία καθώς και τα σχετικά με έκδοση των ονομαστικών τίτλων. Στα άρθρα 13,14 και 15 αναφέρονται λεπτομερώς τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και η ακολουθητέα διαδικασία από τις υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ για την πραγματοποίηση της ΜΣΔ. Σε επόμενο κεφάλαιο παρουσιάζεται αναλυτικά η διαδικασία ΜΣΔ, ενώ παρουσιάζονται και διαγραμματικά οι ενέργειες των υπηρεσιών μέχρι την ολοκλήρωση της.

Το άρθρο 16 αναφέρεται αναλυτικά στην εκτίμηση της αγοραίας αξίας του οικοπέδου των ακινήτων όπως και στο μέγεθος της εμπορικότητας. Έτσι η αξία αυτή για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων δίνεται σύμφωνα με τον τρόπο του συστήματος αυτού. Για τις υπόλοιπες περιοχές και μέχρι να καλυφθούν από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων από τις αρμόδιες Οικονομικές Εφορίες της περιοχής, ως κριτήρια για την εκτίμηση λαμβάνονται τα ισχύοντα στη νομοθεσία περί φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων.

Δεν επιτρέπεται η αμφισβήτηση της έκθεσης της Οικονομικής Εφορίας μετά την πραγματοποίηση της ΜΣΔ καθώς η συνέχιση της διαδικασίας νοείται σαν αποδοχή της έκθεσης. Εάν πριν την πραγματοποίηση της ΜΣΔ αμφισβητηθεί από κάποιον ενδιαφερόμενο η έκθεση εκτίμησης, αναστέλλεται κάθε ενέργεια για την πραγματοποίηση. Η εκτίμηση πρέπει να έχει γίνει σε εύλογο χρόνο πριν την πραγματοποίηση.

Στην περίπτωση ακινήτων εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού, εάν έχει περάσει εξάμηνο από τη σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης χωρίς να έχει πραγματοποιηθεί η μεταφορά, η αρμόδια υπηρεσία ή τα ενδιαφερόμενα μέλη μπορούν να ζητήσουν την επανάληψη της εκτίμησης, ενώ αν περάσει ένας χρόνος γίνεται υποχρεωτικά νέα εκτίμηση.

Τα ίδια ισχύουν και για ακίνητα σε περιοχές εντός αντικειμενικού προσδιορισμού, μόνο εφόσον έχουν μεταβληθεί οι σχετικοί πίνακες αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων. Τα διατάγματα που ακολουθούν αφορούν την επέκταση του θεσμού της ΜΣΔ και σε άλλες κατηγορίες ακινήτων.

2.2.4. Ν1577/85: «Περί ΓΟΚ», άρθρα 13 και 14

Με το άρθρο 13 επιτρέπεται και η εφαρμογή του Ν880/79 και για τα οικόπεδα του ενεργού Ο.Τ. Με τον τρόπο αυτό είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί ανάπλαση του Ο.Τ. με ενοποίηση ακάλυπτων χώρων, πεζοδρόμους κλπ, χωρίς να θιγούν οι ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτού. Η διαδικασία και κάθε σχετική λεπτομέρεια κανονίζεται με Υπουργική απόφαση.

Με το άρθρο 14, σε ακίνητο που από τους ισχύοντες όρους δόμησης καθορίζεται υψηλός ΣΔ με αποτέλεσμα τη δυνατότητα ανέγερσης πολυώροφου κτιρίου, αν κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη κατασκευαστεί κατοικία μέχρι 400τ.μ. με τις λοιπές προϋποθέσεις του άρθρου αυτού, μπορεί να δοθεί ονομαστικός τίτλος ΜΣΔ για τον υπόλοιπο ΣΔ.

2.2.5. Ν1892/90: «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», άρθρο 97, όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του Ν2052/92 και ΠΔ 6/12.10.90

Με το άρθρο 97 παρέχεται η δυνατότητα εφαρμογής του Ν880/79 και στα πολυώροφα κτίρια στάθμευσης αυτοκινήτων. Σε εκτέλεση αυτού του νόμου εκδίδεται το ΠΔ 6/12.10.90 με το οποίο καθορίζονται αναλυτικά τα δικαιολογητικά και η διαδικασία που πρέπει να ακολουθείται για αυτή την κατηγορία κτιρίων.

Το άρθρο 8 του Ν2052/1992 αναφέρει ότι με ΠΔ που εκδίδεται με πρόταση του ΥΠΕΧΩΔΕ, ύστερα από εκτίμηση των κυκλοφοριακών και πολεοδομικών συνθηκών, ορίζονται περιοχές στις οποίες για την κατασκευή υπέργειων ή εν μέρει υπόγειων στεγασμένων χώρων στάθμευσης πάνω από πενήντα θέσεων, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν880/79.

Εξειδικεύονται τα κριτήρια της καταλληλότητας της θέσης του σταθμού στα οποία περιλαμβάνονται οι κυκλοφοριακές συνθήκες, οι ανάγκες στάθμευσης, η δυνατότητα εύρυθμης λειτουργίας του σταθμού, οι χρήσεις γης, η δυνατότητα ασφαλούς και απρόσκοπτης λειτουργίας

ειδικών κτιρίων (σχολεία, νοσοκομεία κλπ). Η προεπιλογή πραγματοποιείται με Υπουργική απόφαση και αν ο ιδιοκτήτης σε οκτώ μήνες μετά από αυτήν δεν υποβάλλει αίτηση για οικοδομική άδεια χάνει το δικαίωμα εφαρμογής του Ν880/79. Επίσης καθορίζεται ότι η ΜΣΔ αφορά ακίνητο το οποίο διατίθεται αποκλειστικά για κατασκευή σταθμού αυτοκινήτων. Διαφορετικά αφαιρείται από το μεταφερόμενο ΣΔ εκείνος που διατίθεται για άλλες χρήσεις.

2.2.6. Ν2145/93: «Ρύθμιση θεμάτων εκτελέσεως ποινών, επιταχύνσεως και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών απονομής της δικαιοσύνης και άλλων θεμάτων», άρθρο 42

Με το άρθρο 42 του Ν2145/93 ορίζεται ότι επιτρέπεται η ΜΣΔ και σε άλλες περιπτώσεις:

- για την ανέγερση ειδικών κτιρίων² σε οικόπεδα εντός σχεδίου (ωφελούμενα) που είναι κατά κανόνα άρτια και οικοδομήσιμα και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου επιτρέπεται η ανέγερση ειδικών κτιρίων και όχι σε περιοχές αμιγούς κατοικίας.
- για την ανέγερση κτιρίων περίθαλψης (νοσοκομεία, κλινικές), όπου επιτρέπεται η ανέγερση τέτοιων κτιρίων.

Με το άρθρο 43 του ίδιου νόμου επιτράπηκε επίσης η ΜΣΔ σε περίπτωση οικιστικής ένταξης ή επέκτασης, όταν το ρυμοτομούμενο τμήμα ακινήτου είναι μεγαλύτερο από το ποσοστό εισφοράς 40%. Στην περίπτωση αυτή η μεταφορά συντελεστή επιτρέπεται για το επιπλέον ποσοστό. Η ΜΣΔ γίνεται στην εναπομείνουσα οικοδομήσιμη επιφάνεια του ίδιου ακινήτου, εφόσον είναι άρτια ή οικοδομήσιμη, ενώ αυξάνεται ανάλογα ο ΣΔ της.

Ο ίδιος συντελεστής κατά το άρθρο 43 μπορεί να μεταφερθεί σε οποιοδήποτε ακίνητο της ίδιας περιοχής με αύξηση του συντελεστή που ισχύει για την περιοχή το πολύ κατά 30%. Η περιοχή θεωρείται ΖΑΣ.

Στις προϋποθέσεις του άρθρου 42 του Ν2145/93 αναφέρονται οι εξής:

² Σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 1 του ΝΔ 8/1973 ειδικά κτίρια καλούνται «τα ως εκ του προορισμού τους αμιγώς χρησιμοποιούμενα δι' άλλην χρήση πλην κατοικίας, εξαιρέσει της κατοικίας του τυχόν υπηρετούντος προσωπικού».

- Η τήρηση της απόστασης Δ^3 του άρθρου 9 του Ν1577/85 (ΓΟΚ) για τις περιοχές του πρώτου πανταχόθεν ελεύθερου συστήματος δόμησης. Αν το γειτονικό οικοπέδο είναι αδόμητο, το κτίριο επιτρέπεται να εφάπτεται στα κοινά όρια.
- Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν πρέπει να υπερβαίνει αυτό της περιοχής ή του άρθρου 8 του Ν1577/85⁴, εάν είναι μικρότερο.
- Το μέγιστο ύψος δεν πρέπει να υπερβαίνει τα τρία μέτρα σε συνάρτηση με τον πραγματοποιούμενο ολικό συντελεστή ύψους, δηλαδή προσθήκη ενός ορόφου.
- Την καταβολή στον οικείο ΟΤΑ, όπου βρίσκεται το ωφελούμενο οικόπεδο ή στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων για λογαριασμό του ΟΤΑ ποσού ίσου με το 10% της αντικειμενικής αξίας του μεταφερόμενου ΣΔ.

Ακόμα, οι παράγραφοι 3 και 7 του άρθρου 42 προσδιορίζουν τη δυνατή αύξηση του επιτρεπόμενου ΣΔ με βάση δυο διακρίσεις:

- Για ωφελούμενα ακίνητα σε περιοχή με ΣΔ από 0,3 μέχρι 0,6, οπότε ο ολικός συντελεστής μετά τη μεταφορά δεν μπορεί να υπερβαίνει τη μονάδα.
- Για ωφελούμενα ακίνητα σε περιοχή με ΣΔ από 0,6 και πάνω, οπότε ο ολικός συντελεστής μετά τη μεταφορά δεν μπορεί να υπερβαίνει το διπλάσιο αυτού και δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από 2,4.

Ιδιαίτερα σημαντική είναι η διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 42, που απαγορεύει τη ΜΣΔ στις περιοχές του Λεκανοπεδίου Αττικής και του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης από άλλες περιοχές λόγω της μεγάλης επιβάρυνσης τους.

Τέλος με την παράγραφο 7 του άρθρου 42 απαγορεύεται η ΜΣΔ σε αρχαιολογικούς και ιστορικούς χώρους, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές έργων τέχνης, μνημείων, διατηρητέων κτιρίων, αεροδρομίων ή παρόμοιων περιοχών ή θέσεων για τη διατήρηση της

³ $\Delta=3+0,10^H$, όπου Η το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο ΣΔ, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο ΣΔ. Σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο η απόσταση Δ ορίζεται σε 2,5μ.

⁴ Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% της επιφάνειας του. Σε περιοχές που κατά τη δημοσίευση του Ν1577/85 ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης μεγαλύτερου του 40% είναι δυνατή μόνο ύστερα από γνώμη της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε. Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων μπορεί να ορίζεται ποσοστό κάλυψης μικρότερο από 70% ή να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού. Σε οικόπεδο με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου τυχόν ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.

πολιτιστικής και ιστορικής κληρονομιάς, ή περιοχών που χαρακτηρίζονται ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

2.2.7. Ν2300/95: «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις»

Στο άρθρο 1 του νόμου δίνονται οι ακόλουθοι ορισμοί:

- “Βαρυνόμενο ακίνητο”: είναι το ακίνητο για το οποίο μπορεί να χορηγηθεί τίτλος δικαιώματος ΜΣΔ.
- “Ωφελούμενο ακίνητο”: είναι το ακίνητο στο οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά του πρόσθετου ΣΔ από το βαρυνόμενο ακίνητο.
- “Μεταφορά Συντελεστή δόμησης” (ΜΣΔ): είναι η αφαίρεση ΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο και η προσθήκη αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο.
- “Πραγματοποίηση ΜΣΔ”: είναι η υλοποίηση πρόσθετου ΣΔ σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω ΜΣΔ. Ως υλοποίηση νοείται η έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας υπηρεσίας ή της απόφασης του Υπουργού.
- “Περιοχή υποδοχής ΣΔ” (Π.Υ.Σ.ΔΟ.): είναι η περιοχή όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Β του άρθρου 4 του νόμου και επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ εντός αυτής, σύμφωνα με τα κριτήρια των ενότητων Γ και Ε του ίδιου άρθρου.
- “Ειδική Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή” (Ε.Ζ.Υ.Σ.): είναι η ζώνη όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Δ του άρθρου 4 και μέσα στην οποία επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζονται από το διάταγμα έγκρισης της ή της ενότητας Ε του ίδιου άρθρου, εφόσον δεν καθοριστούν διαφορετικά κριτήρια.
- “Αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων” ή απλώς “Αρμόδια κεντρική υπηρεσία”: είναι η οργανική μονάδα του ΥΠΕΧΩΔΕ, η οποία είναι αρμόδια να εισηγηθεί την έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ, να τηρεί το μητρώο ΜΣΔ και το βιβλίο μεταφερόμενων ΣΔ.

- “Αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία”: είναι το αντίστοιχο τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών του νομού, στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται το βαρυνόμενο ή το ωφελούμενο ακίνητο ή οι αντίστοιχες Διευθύνσεις Πολεοδομίας για τους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης. Οι υπηρεσίες αυτές είναι αποκλειστικά αρμόδιες για τη χορήγηση αδειών οικοδομής, όταν γίνεται χρήση δικαιώματος ΜΣΔ, καθώς και για τον έλεγχο εκτέλεσης των σχετικών οικοδομικών εργασιών και εφαρμογής των διατάξεων για τα αυθαίρετα.
- “Τίτλος δικαιώματος ΜΣΔ” ή απλώς “Τίτλος”: είναι ο τίτλος που χορηγείται στους δικαιούχους βαρυνόμενων ακινήτων και στον οποίο ενσωματώνεται το εγκριθέν δικαίωμα αυτών για ΜΣΔ.
- “Μητρώο ΜΣΔ” ή απλώς “Μητρώο”: είναι το τηρούμενο βιβλίο και φάκελος των αποφάσεων έγκρισης χορήγησης τίτλου ΜΣΔ και πραγματοποίησης ΜΣΔ σε ωφελούμενα ακίνητα.
- “Βιβλίο τίτλων ΜΣΔ” ή απλώς “Βιβλίο Τίτλων”: είναι το τηρούμενο βιβλίο στο οποίο καταχωρούνται οι τίτλοι και οι μεταβολές αυτών.
- “Πολεοδομικό συγκρότημα”: είναι το πολεοδομικό σύνολο, μέσα στα διοικητικά όρια περισσότερων του ενός δήμων ή νομαρχιών, που χαρακτηρίζεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.
- “Περιοχή αμιγούς κατοικίας”, “Περιοχή γενικής κατοικίας”: είναι οι περιοχές οι οποίες σύμφωνα με τον πολεοδομικό τους κανονισμό έχουν τις χρήσεις Αμιγούς ή Γενικής Κατοικίας, όπως αυτές εξειδικεύονται στο από 3.3.1987 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 166 Δ’). Ως περιοχές αμιγούς κατοικίας θεωρούνται επίσης αυτές στις οποίες επιτρέπεται μόνο η χρήση κατοικίας.
- “Πολεοδομικός ενδιαφέρον σημείο πόλης”: είναι το σημείο όπου η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου συμβάλλει σημαντικά στη βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής της συγκεκριμένης περιοχής.

Το άρθρο 2 του Ν2300/85 αναφέρει ότι με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος για κάθε ακίνητο το οποίο χαρακτηρίζεται ως βαρυνόμενο, μπορεί να εγκριθεί η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ για ολόκληρο το ΣΔ, που σύμφωνα με τις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις μπορεί να υλοποιηθεί στο ακίνητο σε υπέργειους ορόφους (δεν περιλαμβάνονται τα υπόγεια) ή για το μη υλοποιηθέν τμήμα του, βάση μελέτης. Για τα ακίνητα χαρακτηριζόμενα από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι, ο

τίτλος ΜΣΔ χορηγείται για τις επιφάνειες που προκύπτουν από το γινόμενο του εμβαδού του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου επί τον ισχύοντα ΣΔ της περιοχής. Ο χορηγούμενος τίτλος παρέχει το δικαίωμα στο δικαιούχο να μεταφέρει το ΣΔ που αναγράφεται σ' αυτόν, σε ωφελούμενο ακίνητο.

Σε περιπτώσεις ακινήτων α) των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή των οποίων η χρήση χαρακτηρίζεται διατηρητέα, β) με οικοδομήματα ή μνημεία που χαρακτηρίζονται ως έργα τέχνης και ιστορικά διατηρητέα μνημεία και γ) που χαρακτηρίζονται ως αρχαιολογικοί χώροι, επιτρέπεται η μεταφορά και του συνόλου του ΣΔ, εφόσον οι κύριοι ή συγκύριοι του παραχωρήσουν χωρίς άλλο αντάλλαγμα την κυριότητά του στο Δημόσιο ή στον οικείο ΟΤΑ. Στις περιπτώσεις α) και β) η χορήγηση τίτλου εγκρίνεται και για το τυχόν ρυμοτομούμενο τμήμα (δομημένο ή μη) του διατηρητέου ακινήτου, καθώς και για το τμήμα του που προβλέπεται ως στοά και καλύπτεται από διατηρητέο κτίριο.

Εκτός από τις τρεις παραπάνω περιπτώσεις -που αποτελούν μία ομάδα βαρυνόμενων ακινήτων- στα βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία μπορεί να χορηγηθεί τίτλος ΜΣΔ ανήκουν σύμφωνα με το άρθρο 3 και:

- Ακίνητα που χαρακτηρίζονται από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι (χώροι πρασίνου, οδοί, πλατείες, παιδικές χαρές- παιδότοποι, ελεύθεροι χώροι αθλητισμού και γενικά ελεύθεροι χώροι για κοινωφελείς σκοπούς). Στα ακίνητα αυτά τίτλος ΜΣΔ χορηγείται για το ρυμοτομούμενο τμήμα που είναι υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ιδιοκτήτης αυτών, εφόσον αποδέχεται αυτό το είδος αποζημίωσης.
- Ακίνητα χωρίς κτίσματα ή με κτίσματα προς κατεδάφιση που βρίσκονται σε χαρακτηριζόμενα ως πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία της πόλης για να γίνουν κοινόχρηστοι χώροι. Ο χαρακτηρισμός γίνεται με την ίδια απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου, οπότε και περιέρχονται στην κυριότητα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης με την απογραφή στο οικείο υποθηκοφυλακείο.
- Ακίνητα με χαμηλά κτίρια (άρθρο 14 του Ν1577/85) ή με πρόβλεψη ανέγερσης χαμηλού κτιρίου, που βρίσκονται μέσα σε περιοχές με χρήση αμιγούς ή γενικής κατοικίας, εφόσον ο ισχύον ΣΔ της περιοχής υπερβαίνει το 2,4 και το ισχύον μέγιστο ύψος κτιρίων της περιοχής αυτής υπερβαίνει τα 14μ.
- Ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται μέσα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο (άρθρο 13 του Ν1577/85) εφόσον ο ισχύον ΣΔ είναι μεγαλύτερος του 2,4 και από τη σχετική μελέτη

προκύπτει ανάγκη ΜΣΔ από το τετράγωνο αυτό για τη βελτίωση του υποβαθμισμένου περιβάλλοντος.

- Ακίνητα στα οποία ανεγείρονται υπέργειοι ή εν μέρει υπόγειοι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων (σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγρ. 7 και 8 του άρθρου 6 του Ν960/1979).

Δεν εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ:

1. Σε ακίνητα των περιπτώσεων α) και β):

- Για ΣΔ του βαρυνόμενου ακινήτου που εξαντλείται σε υπόγειο.
- Στις περιπτώσεις που τα ακίνητα αυτά έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος ή ανήκουν στο Δημόσιο ή σε φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

2. Σε ρυμοτομούμενα ακίνητα:

Εφόσον το ακίνητο έχει τεθεί σε κοινή χρήση για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο της δεκαετίας με τη βούληση ή την ανοχή του ιδιοκτήτη, χωρίς αυτός να προβεί σε ενέργειες για την είσπραξη της σχετικής αποζημίωσης. Στην περίπτωση ύπαρξης κτισμάτων εντός του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου δεν επιτρέπεται η έκδοση τίτλου ΜΣΔ από την αρμόδια κεντρική υπηρεσία, πριν από την προσκόμιση βεβαίωσης της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας, που να βεβαιώνει την κατεδάφιση των παραπάνω κτισμάτων.

3. Σε ακίνητα του άρθρου 22 του Ν1650/86.

Σύμφωνα με τον παρόντα νόμο, περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης (Π.Υ.Σ.ΔΟ.) καθορίζονται σε περιοχές οι οποίες πληρούν ταυτόχρονα τα παρακάτω κριτήρια:

- Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνη Αστικού Αναδασμού ή δεν είναι περιοχές οργανωμένης δόμησης ή περιοχές που αναπτύσσονται με ιδιωτική πολεοδόμηση ή από οικοδομικούς συνεταιρισμούς.
- Το συνολικό μεταφερόμενο εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών, μέσα στα όρια της εντός σχεδίου περιοχής ενός δήμου ή κοινότητας, είναι μικρότερο από το 10% του εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων ΣΔ.

Ακόμα μέσα στις Π.Υ.Σ.ΔΟ. απαιτείται να πληρούνται και τα παρακάτω πολεοδομικά κριτήρια, ανάλογα με τη χρήση των περιοχών:

1. Για τις περιοχές αμιγούς κατοικίας πρέπει να πληρούνται ταυτόχρονα τα εξής κριτήρια:
 - Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο ΣΔ δεν υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή για ΣΔ μέχρι και 0,8, το 15% για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 10% για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 1,2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος ΣΔ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του ισχύοντος στην περιοχή ωφελούμενου ακινήτου.
 - Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του ΣΔ δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2,4.
 - Η ΜΣΔ αφορά επαύξηση χώρων κατοικίας ή βοηθητικών της χώρων.
 - Το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή, η οποία μέχρι την έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας, δεν έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή ιδιαίτερης μορφολογίας με έντονη κλίση.
2. Μέσα στις περιοχές με χρήση γενικής κατοικίας ή περιοχές εντός σχεδίου στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις με ειδικό κανονισμό επιτρέπεται πραγματοποίηση ΜΣΔ, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:
 - Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο ΣΔ δεν υπερβαίνει το 30% του ισχύοντος στην περιοχή για ΣΔ μέχρι 0,8, το 25% για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 0,8 μέχρι 1,2 και το 20% για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 1,2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος ΣΔ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου.
 - Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του ΣΔ δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2,4.
 - Εφόσον το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται μέσα σε περιοχή, η οποία μέχρι την έκδοση της απόφασης έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή ιδιαίτερης μορφολογίας με έντονη κλίση, η πραγματοποίηση ΜΣΔ γίνεται μέσα στο ισχύον ύψος της περιοχής, είτε αυτό κανονίζεται με ειδικό κανονισμό είτε προκύπτει βάσει του ισχύοντος ΣΔ.
3. Για τις περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου επιτρέπεται πραγματοποίηση ΜΣΔ, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:
 - Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο ΣΔ δεν υπερβαίνει το 30% του ισχύοντος στην περιοχή του για ΣΔ μέχρι και 0,8, το 25% για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 20% για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 1,2 προκειμένου για κτίρια

κατοικίας και 40%, 35% και 30% αντίστοιχα για ειδικά κτίρια. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος ΣΔ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου για κτίρια κατοικίας και το 30% για ειδικά κτίρια.

- Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του ΣΔ δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2,4 προκειμένου για κτίρια κατοικίας και 3 για ειδικά κτίρια.

Μέσα στις περιοχές όπου επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ μπορεί να καθορίζονται ειδικές ζώνες υποδοχής συντελεστή (Ε.Ζ.Υ.Σ.) με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. Για τις περιοχές αρμοδιότητας των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντί του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. γνωμοδοτεί η Εκτελεστική Επιτροπή των Οργανισμών αυτών αντίστοιχα. Οι Ε.Ζ.Υ.Σ. μπορεί να καθορίζονται και με το διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Στην περίπτωση αυτή γνωμοδοτεί το Σ.Χ.Ο.Π. νομού.

Τα κριτήρια για τον καθορισμό μιας περιοχής ως Ε.Ζ.Υ.Σ. είναι:

- Ο καθορισμός της Ε.Ζ.Υ.Σ. και το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ή καθοριζόμενου ΣΔ της περιοχής πρέπει να προβλέπονται από το ΓΠΣ, σύμφωνα με χωροταξικά και πολεοδομικά δεδομένα και τους αναπτυξιακούς στόχους για την περιοχή, όπως πχ. η οικιστική ανάπτυξη της περιοχής, τα περιθώρια επιβάρυνσής της, η θέση, η φυσιογνωμία και η ιδιαιτερότητα της, τα δίκτυα υποδομής και ο κοινωνικός εξοπλισμός." Πάντως ο συνολικός ΣΔ (ισχύων και μεταφερόμενος) στις Ε.Ζ.Υ.Σ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 2,4 σε περιοχές αμιγούς και γενικής κατοικίας και το 3 σε περιοχές πολεοδομικού κέντρου.
- Δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής λόγω της ΜΣΔ.
- Από την ανάλυση της μελέτης για τον καθορισμό των Ε.Ζ.Υ.Σ. προκύπτει ότι οι προβλεπόμενοι από το σχέδιο κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής μετά την πραγματοποίηση της ΜΣΔ.

Στη συνέχεια αναφέρονται κάποια γενικά κριτήρια, που απαιτούνται να συντρέχουν σωρευτικά (εκτός αν για τις Ε.Ζ.Υ.Σ. στο προεδρικό διάταγμα έγκρισής τους καθορίζονται διαφορετικά), για την πραγματοποίηση ΜΣΔ μέσα στις Π.Υ.Σ.ΔΟ. και Ε.Ζ.Υ.Σ. ανεξάρτητα από τη χρήση γης των περιοχών.

1. Ποσοστό κάλυψης οικοπέδου. Το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου μετά την πραγματοποίηση ΜΣΔ δεν πρέπει να υπερβαίνει το ισχύον, βάσει των όρων δόμησης της περιοχής.

2. Ύψος κτιρίου.

- Τηρούνται τα όρια του ιδεατού στερεού (παρ. 6 του άρθρου 9 του Ν1577/85).
- Σε περιοχές αμιγούς κατοικίας δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ισχύοντος ύψους της περιοχής, είτε αυτό καθορίζεται με ειδικό πολεοδομικό κανονισμό είτε προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν1577/85.
- Σε περιοχές πολεοδομικών κέντρων και σε περιπτώσεις ακινήτων που καταλαμβάνουν ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο, επιτρέπεται η αύξηση του προκύπτοντος (βάσει των διατάξεων του άρθρου 9 του Ν1577/85) ύψους κτιρίου, για το συνολικό ΣΔ, κατά 3μ.

3. Θέσεις στάθμευσης.

- Εξασφαλίζονται οι τυχόν απαιτούμενες, λόγω ΜΣΔ, θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στο ίδιο ακίνητο ή σε ακίνητο σε απόσταση από το ωφελούμενο, την προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις.
- Θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που προκύπτουν λόγω της ΜΣΔ δεν τοποθετούνται πάνω στο προκήπιο, εκτός εάν η απαιτούμενη θέση είναι μία.
- Στις περιπτώσεις ακινήτου επί βασικού ή πρωτεύοντος ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, η πραγματοποίηση ΜΣΔ επιτρέπεται μόνο εφόσον αυξηθούν οι θέσεις στάθμευσης που απαιτούνται, κατά το ποσοστό αύξησης του ΣΔ.

4. Το ωφελούμενο οικόπεδο πρέπει να είναι άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση.

5. Προκειμένου για ωφελούμενα ακίνητα που βρίσκονται στα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης τα βαρυνόμενα ακίνητα πρέπει να βρίσκονται μέσα στο ίδιο πολεοδομικό συγκρότημα με τα ωφελούμενα.

6. Κατ' εξαίρεση των παραπάνω περιπτώσεων, πλην της 5, μπορεί να πραγματοποιηθεί ΜΣΔ σε νομίμως ανεγερθέντα κτίρια, στα οποία μεταγενέστερα έγινε, κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας, αλλαγή χρήσης χώρου, πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος

νόμου και για το λόγο αυτό έχει γίνει υπέρβαση του ΣΔ του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης πρέπει να έχουν καταβληθεί τα πρόστιμα αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, υπό τις προϋποθέσεις ότι: α) η νέα χρήση επιτρέπεται στην περιοχή και β) δεν έχουν προστεθεί ή δεν προστίθενται νέοι κλειστοί χώροι, οι δε υφιστάμενοι πληρούν τις ισχύουσες διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά την κατασκευή των χώρων αυτών για τη νέα χρήση.

7. Επίσης, κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ σε εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ακίνητα, στα οποία έχει συσταθεί κατ' έκταση ή καθ' ύψος ιδιοκτησία, και μειώθηκε ο ΣΔ της περιοχής ύστερα από τη σύνταξη της σχετικής οριστικής συμβολαιογραφικής πράξης. Στις περιπτώσεις αυτές κάθε συνιδιοκτήτης μπορεί να πραγματοποιήσει ΜΣΔ ώστε να εξασφαλίσει επιφάνεια κτιρίου (επιτρεπόμενη συν μεταφερόμενη) ίση προς την προκύπτουσα από το γινόμενο $(E) \times (\Sigma\Delta) \times (\Pi)$, όπου: (E) το εμβαδόν του οικοπέδου, (ΣΔ) ο ΣΔ της περιοχής του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης για την πραγματοποίηση της ΜΣΔ, Π: το ποσοστό συνιδιοκτησίας του συγκεκριμένου συνιδιοκτήτη. Τέλος, να σημειώσουμε ότι, εφόσον το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με χαρακτηρισμένο διατηρητέο μνημείο ή αρχαιολογικό χώρο, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας να εισηγηθεί το χαρακτηρισμό αυτό υπηρεσίας.

Το άρθρο 5 του νόμου αφορά τον τρόπο μετασχηματισμού του μεταφερόμενου ΣΔ. Ο μετασχηματισμός του μεταφερόμενου από το βαρυνόμενο ακίνητο ΣΔ, ως πρόσθετο εμβαδού δομήσιμων επιφανειών στο ωφελούμενο ακίνητο, γίνεται λαμβανομένων υπόψη του εμβαδού του βαρυνόμενου ακινήτου, των σχέσεων αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου και των αντίστοιχων ισχυόντων για την περιοχή των ακινήτων αυτών ΣΔ. Το πρόσθετο αυτό εμβαδόν μπορεί να οριστεί προσαυξημένο μέχρι το 1/10 αυτού. Για βαρυνόμενα ακίνητα που βρίσκονται εκτός σχεδίου ή εκτός ορίων οικισμών ως ΣΔ της περιοχής του ακινήτου λαμβάνεται ο αριθμός 0,05 ή ο νομίμως πραγματοποιηθείς ΣΔ του ακινήτου, εάν αυτός είναι μεγαλύτερος.

Ο δυνάμενος να μεταφερθεί ΣΔ αυξάνει τη δυνάμενη να δομηθεί επιφάνεια ορόφων στο ωφελούμενο ακίνητο σύμφωνα με τον τύπο:

$E'\omega = 1,10 \times E'\beta \times \Sigma'\omega / \Sigma'\beta \times A\beta / A\omega$, όπου:

1. Ε'ω: εκφράζει την επιφάνεια που μπορεί να μεταφερθεί στο ωφελούμενο ακίνητο, επιπλέον της επιτρεπόμενης ως εξής:

- Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' ορόφου), δηλ. στη θέση του ωφελουμένου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή), είναι $E'ω = Eισ.ω + Eορ.ω$, όπου $Eισ.ω$ είναι η επιφάνεια σε τ.μ. που μεταφέρεται, σύμφωνα με τα προηγούμενα, στο ισόγειο του ωφελούμενου και $Eορ.ω$ είναι η συνολική επιφάνεια που μεταφέρεται στους υπερκείμενους ορόφους αυτού.

- Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου μπορεί να δημιουργηθεί αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι $E'ω = Eισ.ω \times \Sigma E.ω + Eορ.ω$, όπου $\Sigma E.ω$ είναι συντελεστής που εισάγει την εμπορικότητα στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου και ισούται με το λόγο της αξίας ανά τ.μ. ισογείου στη θέση αυτή προς την αντίστοιχη αξία στον υπερκείμενο Α' όροφο.

Στις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων, ο ΣΕ (Συντελεστής Εμπορικότητας) δίνεται από τους σχετικούς πίνακες, ενώ για τις λοιπές περιοχές προκύπτει, όπως πιο πάνω από το λόγο των δύο αξιών, που πρέπει να δίνονται από την αναγκαία εκτίμηση αξιών (άρθρο 18 του νόμου).

2. Εβ: εκφράζει την προς μεταφορά επιφάνεια του βαρυνόμενου ακινήτου που προκύπτει από τις επιφάνειες που μπορούν να πραγματοποιηθούν σε αυτό, με βάση τον ισχύοντα ΣΔ της περιοχής, αφού αφαιρεθούν οι επιφάνειες των τυχόν διατηρούμενων κτισμάτων του, ως εξής:

- Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' ορόφου), δηλ. στη θέση του βαρυνόμενου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή), είναι $E'β = Eισ.β + Eορ.β$, όπου $Eισ.β$ είναι η επιφάνεια σε τ.μ. που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα κάλυψη από το ισόγειο του βαρυνόμενου και $Eορ.β$ είναι η συνολική επιφάνεια που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα από τους υπερκείμενους του ορόφους.

- Στην περίπτωση που η ανά τ. μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του βαρυνόμενου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι $E'β = E_{ισ.β} \chi ΣΕ.β + E_{ορ.β}$, όπου ΣΕ.,β είναι ο συντελεστής εμπορικότητας στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου και ισχύει γι' αυτόν ότι καθορίστηκε προηγουμένως για το Συντελεστή Εμπορικότητας γενικά.

3. Αω: η αξία γης ανά τ. μ. του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου.

4. Αβ: η αξία γης ανά τ. μ. του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου.

5. Σ'ω: Συνδέεται με το ΣΔ, όπως ισχύει για τη περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου, κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης ΜΣΔ, ως εξής:

- Στην περίπτωση που η ανά τ. μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' ορόφου), δηλ. στη θέση του ωφελούμενου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή), είναι $Σ'ω = ΣΔω$, δηλαδή ίσος με το ΣΔ στη θέση του ωφελούμενου.

- Στην περίπτωση που η ανά τ. μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι $Σ'ω = ΣΔω + Κω \times (ΣΕ.ω - 1)$.

Όπου $Κω$ είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του, που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30τ.μ., τη θεωρούμενη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) και όπου ΣΔω και ΣΕω είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου.

6. Σβ: συνδέεται με το ΣΔ, όπως ισχύει για τη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης ΜΣΔ, ως εξής:

- Στην περίπτωση που η ανά τ. μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του βαρυνόμενου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη

εμπορική περιοχή) είναι $\Sigma\beta = \Sigma\Delta\beta$, δηλαδή ίσος με το συντελεστή δόμησης στη θέση του βαρυνομένου, σύμφωνα με τα παραπάνω.

- Στην περίπτωση που η ανά τ. μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του βαρυνομένου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν υλοποιήσει τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή), είναι $\Sigma\beta = \Sigma\Delta\beta + K\beta(\Sigma\epsilon\beta - 1)$, όπου $K\beta$ είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30τ.μ., τη θεωρούμενη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου), $\Sigma\Delta\beta$ και $\Sigma\epsilon\beta$ είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας, στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, όπως ορίστηκαν προηγουμένως.

Τα άρθρα 6 και 7 του παρόντος νόμου περιέχουν διατάξεις σχετικές με το περιεχόμενο της απόφασης με την οποία εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ σε βαρυνόμενο ακίνητο και για το περιεχόμενο της τεχνικής μελέτης που συντάσσεται από τους ενδιαφερόμενους για την έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ αντίστοιχα. Ακολουθούν τα άρθρα 8 και 9 που αφορούν τη συναίνεση των κυρίων του βαρυνόμενου ακινήτου και την έκθεση ελέγχου τίτλων κυριότητας του βαρυνόμενου ακινήτου αντίστοιχα.

Η απόφαση με την οποία εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο σημειώνεται στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βιβλίου μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου στο οποίο υπάγεται το βαρυνόμενο ακίνητο με αίτηση ενός από τους ενδιαφερόμενους ή του Δημοσίου. Το Δημόσιο για την ενέργεια αυτή εκπροσωπείται από το εξουσιοδοτημένο για το σκοπό αυτό όργανο της κεντρικής υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Για όλα τα βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία εκδίδεται απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου ΜΣΔ, η κεντρική υπηρεσία οφείλει αμέσως μετά τη δημοσίευση της απόφασης αυτής να ενημερώνει την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία του βαρυνόμενου ακινήτου και την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, αν αυτή είναι άλλη, καθώς και τον οικείο ΟΤΑ. Οι παραπάνω υπηρεσίες οφείλουν, εκτός των άλλων να τηρούν βιβλίο μητρώου, στο οποίο καταχωρούνται τα στοιχεία που αφορούν την ακριβή θέση του ακινήτου και την απόφαση έγκρισης για τη χορήγηση τίτλου ΜΣΔ (άρθρο 10).

Στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία τηρείται Μητρώο ΜΣΔ, το οποίο αποτελείται από Βιβλίο Μητρώου και τους σχετικούς φακέλους. Στο Βιβλίο Μητρώου καταχωρείται η έκδοση κάθε απόφασης για τη χορήγηση τίτλου ΜΣΔ ή αποφάσεων με τις οποίες πραγματοποιείται η ΜΣΔ σε ωφελούμενα ακίνητα. Σε ειδική μερίδα του Βιβλίου Μητρώου καταχωρούνται επίσης και τα διατάγματα έγκρισης των ΕΖΥΣ (άρθρο 11).

Τα άρθρα που ακολουθούν (12 έως 21), αφορούν την έκδοση τίτλου ΜΣΔ, τη μεταβίβαση τίτλων, τις ενέργειες σε περίπτωση κλοπής καταστροφής ή απώλειας τίτλου, τη διαίρεση τίτλων, την ακύρωση τίτλων-απόσβεση δικαιώματος, την πραγματοποίηση ΜΣΔ, την εκτίμηση των ακινήτων, και τέλος κάποιες ειδικές, τελικές και μεταβατικές διατάξεις. Σε ακόλουθο κεφάλαιο περιγράφεται η έκδοση και πραγματοποίηση ΜΣΔ.

Τέλος, με το νόμο αυτό (άρθρο 25) καταργούνται οι ακόλουθες διατάξεις:

- Το άρθρο 2 του Ν880/79.
- Τα προεδρικά διατάγματα 470/79 και 510/79.
- Το άρθρο 42 του Ν2145/93 (ΦΕΚ 88 Α').

Όμως με την 6070/96 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας συγκεκριμένες διατάξεις του νόμου αυτού κρίθηκαν αντισυνταγματικές και ο νόμος αυτός ανεστάλη εκ νέου (με την εγκύκλιο 5/4-2-94) προκειμένου να γίνει νέα νομοθετική ρύθμιση. Το Ανώτατο Δικαστήριο απέκλισε τη χρήση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης για τα ρυμοτομούμενα ακίνητα και την επέτρεψε μόνο για τις περιπτώσεις των διατηρητέων κτιρίων. Συγκεκριμένα, έκρινε ότι ο θεσμός αποτελεί θεμιτό κατά το Σύνταγμα τρόπο αποζημίωσης των ιδιοκτητών ακινήτων, στα οποία επιβάλλονται ουσιώδεις περιορισμοί για την προστασία στοιχείων της πολιτιστικής μας κληρονομιάς (διατηρητέα κλπ.), ενώ, αντίθετα, δεν επέτρεπε την εφαρμογή του θεσμού στις άλλες περιπτώσεις, αφού δε στηρίζονται σε ειδικές συνταγματικές διατάξεις.

2.2.8. Ν3044/2002: «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων»

Και ο νέος νόμος για τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης όπως και ο προηγούμενος ν. 2300/1995 δρομολογήθηκε αναγκαστικά από το Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., αφού ο ν. 2300/1995 είχε κριθεί, όπως και ο πρώτος ν. 880/1979, από σωρεία αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας ως αντισυνταγματικός σε καίριες διατάξεις του.

Ειδικότερα, μετά την δημοσίευση των αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας, ανεστάλη ουσιαστικά η εφαρμογή της μεταφοράς του Σ.Δ., αφού δεν υπήρχε περίπτωση να μην ακυρωθούν, λόγω αντισυνταγματικότητας, οι επιμέρους διατάξεις του. Με την έκδοση του νέου ν. 3044/2002 ρυθμίζεται εκ νέου ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης και καταργούνται οι διατάξεις του ν. 2300/1995, που έρχονται σε αντίθεση μ' αυτόν, αλλά είχαν κριθεί και αντισυνταγματικές από τις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας (Μακρής 2002).

Στο νέο αυτό νόμο περιέχονται ρυθμίσεις που αναφέρονται, στην έννοια και την περιοριστική απαρίθμηση των βαρυνομένων ακινήτων για τα οποία επιτρέπεται να εκδοθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. καθώς και στις Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.Δ.). Ειδικότερα, σύμφωνα με το νέο νόμο ν. 3044/2002 (άρθρο 3), βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία επιτρέπεται να εκδοθεί Μ.Σ.Δ. είναι:

Ακίνητα με κτίρια, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α') ή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 79 του ν.δ. 8/1973 (ΦΕΚ 124 Α'), καθώς και ακίνητα στα οποία, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης β' της παρ. 4 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985, έχουν επιβληθεί όροι και περιορισμοί δόμησης για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων.

Ταυτόχρονα, για τον καθορισμό των περιοχών όπου μπορεί να μεταφερθεί ο Σ.Δ. και οι οποίες ωφελούνται (Ζ.Υ.Σ.Δ.) πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά τα ακόλουθα:

α) Βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού που υφίσταται πριν από το 1923.

β) Βρίσκονται εκτός των καθορισμένων ορίων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών ή αξιόλογων οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α') ή περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 13 του

άρθρου 4 του ν. 1577/1985 και εκτός των ορίων περιοχών στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων.

γ) Βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τμήματα τους που αναπλάθονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' του ν. 2508/1997.

δ) Βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων, που έχουν κηρυχθεί για οποιονδήποτε λόγο προστατευόμενοι σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

ε) Βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ.) από τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης προκειμένου για μεγάλες λίμνες ή πλεύσιμους ποταμούς.

στ) Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνες Αστικού Αναδασμού ή Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α'), του ν. 947/1 79 (ΦΕΚ 169 Α') και του άρθρου 18 του ν. 2508/1997.

ζ) Βρίσκονται εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1947/1991 (ΦΕΚ 70 Α') και εκτός Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) που προβλέπονται στο άρθρο 24 του ν. 508/1997, εκτός εάν έχουν ενσωματωθεί σε περιοχές αστικών συγκροτημάτων.

η) Δεν βρίσκονται σε περιοχές με έντονη κλίση. Ως τέτοιες καθορίζονται οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του είκοσι τοις εκατό (20%).

Σημαντική προσπάθεια καταβλήθηκε, στο άρθρο 5 του νέου νόμου, να συστηματοποιηθεί η διοικητική διαδικασία υλοποίησης της μεταφοράς Σ.Δ., αλλά και στο άρθρο 6, να ρυθμίσουν οι επιμέρους νομοθετικές εξουσιοδοτήσεις για ειδικότερη ρύθμιση στην διαδικασία μεταφοράς που αφορά την αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας του ωφελούμενου ακινήτου, το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου ακινήτου και άλλα επιμέρους ζητήματα. Και αυτό, για να περιορισθεί ο κίνδυνος της έκδοσης ακυρωτικών αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας (Μακρής 2002).

Έτσι, σύμφωνα με το άρθρο 5 του 3044/2002: «Έννοια και περιορισμοί που ισχύουν για την πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ωφελούμενο ακίνητο»:

1. Πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης, είναι η προσθήκη συντελεστή δόμησης σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω Μ.Σ.Δ. Ως πραγματοποίηση θεωρείται η έκδοση

απόφασης του προϊσταμένου της αναφερόμενης στην παράγραφο 3 υπηρεσίας. Η απόφαση αυτή μεταγράφεται.

2. Με την έκδοση της απόφασης που προβλέπεται στην προηγούμενη παράγραφο αποσβένεται το δικαίωμα που ενσωματώνεται στον τίτλο και ο τίτλος ακυρώνεται με επισημείωση σε αυτόν της ακύρωσης και της εγκριτικής απόφασης για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. Εάν ο τίτλος χρησιμοποιείται μόνον εν μέρει κατά την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., η επισημείωση για την ακύρωση του γίνεται μόνο για το ακυρούμενο μέρος το οποίο στρογγυλοποιείται προς τα πάνω σε ακέραιες μονάδες τετραγωνικών μέτρων.

3. Αρμόδια υπηρεσία για την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. είναι η αρμόδια για πολεοδομικά θέματα Διεύθυνση κάθε Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης στα διοικητικά όρια της οποίας βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο. Η υπηρεσία αυτή καθίσταται αποκλειστικά αρμόδια για την έκδοση οικοδομικής άδειας, για το σύνολο της οικοδομής, καθώς και για τον έλεγχο των σχετικών οικοδομικών εργασιών και την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές, όταν γίνεται πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ..

Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας καταβάλλεται από τους δικαιούχους του ωφελούμενου ακινήτου υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. ποσό ίσο προς το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου Σ.Δ. Ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) του ποσού αυτού αποδίδεται από το Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.. στον Ο.Τ.Α, α' βαθμού, όπου βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο και διατίθεται αποκλειστικά για τη μελέτη και την κατασκευή έργων αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των αστικών περιοχών, καθώς και την προστασία και την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

4. Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο που αναφέρεται στην περίπτωση δ' της παρ. 1 του άρθρου 3, επιτρέπεται μόνο σε ωφελούμενο το οποίο βρίσκεται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. του ίδιου δήμου ή κοινότητας με το βαρυνόμενο. Εάν ο δήμος ή η κοινότητα υπάγεται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας στο σύνολο του, η πραγματοποίηση επιτρέπεται σε ωφελούμενο που βρίσκεται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. όμορου δήμου ή κοινότητας.

Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο που αναφέρεται στις υπόλοιπες περιπτώσεις της παρ. 1 του άρθρου 3, επιτρέπεται σε ωφελούμενο που βρίσκεται σε Ζ. Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. δήμου ή κοινότητας τη ίδιας περιφέρειας με το βαρυνόμενο.

5. Με την απόφαση που προβλέπεται στην παρ. 1 καθορίζεται ο συντελεστής δόμησης που μεταφέρεται από το βαρυνόμενο ακίνητο ως πρόσθετο εμβαδόν επιφανειών, οι

οποίες επιτρέπεται να δομηθούν στο ωφελούμενο ακίνητο. Ο καθορισμός γίνεται αφού ληφθούν υπόψη οι προς μεταφορά επιφάνειες του τίτλου, οι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου, ο συντελεστής δόμησης που αναγράφεται στον τίτλο, καθώς και εκείνος που ισχύει στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου.

Ο συντελεστής δόμησης που μεταφέρεται προστίθεται οριστικώς στο ωφελούμενο ακίνητο, από την ημερομηνία μεταγραφής της πιο πάνω απόφασης. Η ρύθμιση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ωφελούμενου ακινήτου και συνοδεύει το ακίνητο ακόμα και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης της κυριότητας σε αυτό.

6. Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. επιτρέπεται να γίνεται και εν μέρει ή διαδοχικώς, από το ίδιο βαρυνόμενο ή από διάφορα βαρυνόμενα, προς το ίδιο ή διάφορα ωφελούμενα.

7. Εάν το ωφελούμενο βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με κτίριο που υπάγεται στις περιπτώσεις α', β' και γ' της παρ. 1 του άρθρου 3, για την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της υπηρεσίας που είναι αρμόδια για την προστασία του.»

Παράλληλα, σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 3044/2002: «Εξουσιοδοτήσεις»:

1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Οικονομίας και Οικονομικών, καθορίζονται:

α) Οι όροι, οι προϋποθέσεις και οι περιορισμοί που ισχύουν κατά την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., ιδίως όσον αφορά: α) την αύξηση που επιτρέπεται να πραγματοποιείται στον Σ.Δ. ο οποίος ισχύει στην περιοχή που βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο, χωρίς τους περιορισμούς της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του ν.880/1979 (ΦΕΚ 58 Α') για τις περιοχές στις οποίες ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μεγαλύτερος του 2,4, β) το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου, γ) το επιτρεπόμενο ύψος, δ) την επιβαλλόμενη απόσταση από τα όρια του οικοπέδου, ε) τους απαιτούμενους χώρους στάθμευσης και στ) το ανώτατο ποσοστό δομήσιμων επιφανειών που μπορεί να μεταφέρεται από βαρυνόμενα ακίνητα που αναφέρονται στις περιπτώσεις α', β' και γ' της παρ. 1 του άρθρου 3 άλλων δήμων ή κοινοτήτων.

β) Τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται και η διαδικασία που ακολουθείται για την έκδοση της απόφασης με την οποία εγκρίνεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., καθώς και το ειδικότερο περιεχόμενο της απόφασης αυτής.

γ) Ο τρόπος σύμφωνα με τον οποίο καθορίζεται η επιφάνεια που μεταφέρεται στο ωφελούμενο ακίνητο και ο τρόπος με τον οποίο εκτιμάται η αγοραία οικοπεδική αξία του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου. Ο τρόπος καθορισμού και εκτίμησης μπορούν να αποτυπώνονται σε μαθηματικό τύπο.

δ) Κάθε σχετική λεπτομέρεια για την πραγματοποίηση του μεταφερόμενου συντελεστή στο ωφελούμενο ακίνητο.

2. Στο προεδρικό διάταγμα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να παρέχεται εξουσιοδότηση στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων να ρυθμίζει, με απόφαση του που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ειδικότερα θέματα τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα.

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Δικαιοσύνης καθορίζονται:

α) Οι προϋποθέσεις και οι ειδικότεροι όροι έκδοσης, τα δικαιολογητικά που απαιτούνται και το ειδικότερο περιεχόμενο της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. και του τίτλου Μ.Σ.Δ.

β) Τα στοιχεία της τεχνικής μελέτης που υποβάλλεται για την έκδοση απόφασης έγκρισης τίτλου, ο τρόπος δήλωσης της συναίνεσης του κυρίου του βαρυνόμενου ακινήτου για την έκδοση της απόφασης και το περιεχόμενο της και το περιεχόμενο της έκθεσης ελέγχου τίτλων που υποβάλλεται για την εξακρίβωση της νομικής κατάστασης του βαρυνόμενου ακινήτου.

γ) Η μορφή, το περιεχόμενο και τα όργανα που είναι αρμόδια για την τήρηση του Μητρώου μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

δ) Ο ειδικότερος τρόπος μεταβίβασης του τίτλου, η διαδικασία αντικατάστασης του σε περίπτωση κλοπής, καταστροφής ή απώλειας του, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες διαίρεσης και ακύρωσης του.

ε) Οι σχετικές με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης διοικητικές πράξεις, οι οποίες μεταγράφονται στα Υποθηκοφυλακεία ή εγγράφονται στα Κτηματολογικά Γραφεία της περιοχής που βρίσκεται το βαρυνόμενο και το ωφελούμενο ακίνητο και

στ) Κάθε σχετική λεπτομέρεια για την έκδοση απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. και του τίτλου Μ.Σ.Δ.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών για τον καθορισμό Ζ.Υ.Σ..

5. Οι όροι, οι προϋποθέσεις και οι περιορισμοί που καθορίζονται με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 1 ισχύουν, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά στην πράξη έγκρισης της Ζ.Υ.Σ. ή της Ζ.Α.Σ.

6. Ασφαλώς ο νέος νόμος προβλέπει και τις εκκρεμείς περιπτώσεις μεταφοράς Σ.Δ., των οποίων η εκτέλεση ανεστάλη. Στο άρθρο 7 ρυθμίζονται και αυτές οι περιπτώσεις, διαχωρίζονται δε οι τίτλοι που ισχύουν ακόμη και με το νέο νόμο.

Ειδικότερα, κατά το άρθρο 7 του ν. 3044/2002: «Μεταβατικές διατάξεις»

1. Έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ., σε εκτέλεση προεδρικού διατάγματος ή υπουργικής απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου, που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, επιτρέπεται μόνον εφόσον το ακίνητο είναι βαρυνόμενο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3. Αν δεν συντρέχει η προϋπόθεση αυτή, τα προεδρικά διατάγματα και οι υπουργικές αποφάσεις ανακαλούνται αυτεπαγγέλτως από τη διοίκηση.

2. Τίτλοι που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις και δεν έχουν πραγματοποιηθεί έως την έναρξη ισχύος του παρόντος θεωρούνται αυτοδικαίως άκυροι, εφόσον αφορούν ακίνητο το οποίο δεν είναι βαρυνόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3. Οι τίτλοι που διατηρούνται σε ισχύ πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού.

3. Προεδρικά διατάγματα ή υπουργικές αποφάσεις ή αποφάσεις του άρθρου 17 του ν. 2300/1995, που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις για πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης θεωρούνται αυτοδικαίως άκυροι, εφόσον δεν έχει εκδοθεί, οικοδομική άδεια και εφόσον αφορούν ακίνητο το οποίο δεν είναι βαρυνόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3, ή εφόσον το ωφελούμενο δεν βρίσκεται στις περιοχές που αναφέρονται στο άρθρο 4.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Δικαιοσύνης, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ρυθμίζεται η διαδικασία για την ανάκληση των πράξεων που αναφέρονται στην παράγραφο 1, η διαδικασία για τη διαπίστωση της αυτοδίκαιης ακυρότητας των τίτλων και των πράξεων που αναφέρονται,

αντιστοίχως, στις παραγράφους 2 και 3, ο τρόπος ενημέρωσης των δικαιούχων, η μεταγραφή των διαπιστωτικών για την ακυρότητα πράξεων και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων.

5. Κατ' εξαίρεση των διατάξεων του άρθρου 4 και της παρ. 4 του άρθρου 5 και εφόσον το ωφελούμενο ακίνητο είναι άρτιο, είτε κατά τον κανόνα είτε κατά την παρέκκλιση, επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε κτίρια που ανεγέρθηκαν νόμιμα και στα οποία το αργότερο μέχρι 31.12.2001 είχε γίνει, κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας, αλλαγή χρήσης χώρου και για το λόγο αυτόν υπέρβαση του Σ.Δ. του ακινήτου, εφόσον η έγκριση για την πραγματοποίηση εκδοθεί μέσα σε τρία έτη από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.

Στην περίπτωση αυτή, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας για τη νομιμοποίηση απαιτείται να καταβληθούν τα πρόστιμα για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, τα οποία για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης ορίζονται σε ποσοστό 25% των καθοριζόμενων σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις. Οι διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων εφαρμόζονται εφόσον: α) η νέα χρήση επιτρέπεται στην περιοχή και β) δεν έχουν προστεθεί ή δεν προστίθενται νέοι κλειστοί χώροι, οι δε υφιστάμενοι πληρούν τις ισχύουσες κτιριοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά την κατασκευή των χώρων αυτών για τη νέα χρήση.

Για την εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης που απαιτούνται λόγω της Μ.Σ.Δ., σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής, εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 960/979 (ΦΕΚ 194 Α') και του ν. 1221/1981 (ΦΕΚ 292 Α'), καθώς και των κανονιστικών πράξεων που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση τους. Αν η αλλαγή χρήσης αφορά θέσεις στάθμευσης, οι καταργούμενες με τον τρόπο αυτόν αντικαθίστανται και οι τυχόν απαιτούμενες επιπλέον θέσεις εξασφαλίζονται στο ίδιο ακίνητο ή σε άλλο ακίνητο που βρίσκεται στην προβλεπόμενη από τις ανωτέρω διατάξεις απόσταση από το ωφελούμενο.

6. Ο δικαιούχος τίτλου Μ.Σ.Δ. που προέρχεται από κτίρια που αναφέρονται στο άρθρο 14 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α') ή στην παρ. 7 του άρθρου 2 του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58 Α') μπορεί να επιλέξει ή την επαναφορά του συντελεστή δόμησης στο ακίνητο από το οποίο μεταφέρθηκε, εφόσον αυτό είναι εφικτό, ή την εξαγορά του τίτλου Μ.Σ.Δ. από το Δημόσιο.

Ο δικαιούχος τίτλου Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 2052/ 1992 (ΦΕΚ 94 Α'), για την κατασκευή χώρων στάθμευσης, μπορεί να επιλέξει ή την υπαγωγή του στο καθεστώς χρηματικής επιχορήγησης των νόμων 1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α'), 2601/1998 (ΦΕΚ 81 Α') και 2819/2000 ΦΕΚ 84 Α ') ή την εξαγορά του τίτλου

Μ.Σ.Δ. από το Δημόσιο. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται ο τρόπος επαναφοράς του συντελεστή στο ακίνητο, οι όροι και οι προϋποθέσεις υπαγωγής στο καθεστώς χρηματικής επιχορήγησης, καθώς και το ύψος της, η διαδικασία εξαγοράς του τίτλου μέσω του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., ο τρόπος υπολογισμού της αξίας του, ο τρόπος καταβολής και κάθε άλλη λεπτομέρεια (Χορομίδης, 2002).

2.2.9. Διαφορές μεταξύ του παλαιού και νέου θεσμικού πλαισίου της ΜΣΔ

Για να γίνει περισσότερο κατανοητή η εξέλιξη του θεσμού της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης παρατίθεται παρακάτω σε αντιστοιχία το παλαιό και το νέο καθεστώς.

ν. 880/1979 και εκτελ. δ/γµατα

ν. 2300/1995

ν. 3044/2002

Α. Για τη χορήγηση τίτλου ΜΣΔ

1. Η έγκριση χορήγησης τίτλου γινόταν με π.δ.
2. Χορηγούνταν τίτλος για ακίνητα σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία της πόλης στα οποία μπορούσαν να ανεγερθούν κοινωφελή κτίρια, για χαμηλά κτίρια χωρίς περιορισμούς ως προς τον ισχύοντα ΣΔ και το ισχύον ύψος της περιοχής.

3. Τα δικαιολογητικά αναφέρονταν μόνο στην περίπτωση των διατηρητέων κτιρίων.

1. Η έγκριση γίνονταν με προεδρικό διάταγμα κατά την κρίση του υπουργείου μετά από χρονοβόρα διαδικασία, χωρίς να αναφέρονται στο νόμο οποιαδήποτε πολεοδομικά ή κτιριοδομικά κριτήρια. (Στα εκτελεστικά διατάγματα υπήρχαν ορισμένα κριτήρια που αναφέρονται παρακάτω).

Η έγκριση χορήγησης τίτλου γίνεται με απόφαση.
Χορηγείται τίτλος για ακίνητα σε ενδιαφέροντα σημεία της πόλης μόνο για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, για διατηρητέα χρήση (π.χ. θερινοί κινηματογράφοι), για ακίνητα σε περιοχές περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος (π.χ. βιότοποι απόλυτης προστασίας), για χαμηλά κτίρια μόνο εφόσον ο ισχύων ΣΔ είναι μεγαλύτερος από 2,4 και το ύψος μεγαλύτερο από 14 μ.

Τα δικαιολογητικά αναφέρονται σε κάθε περίπτωση βαρυνόμενου ακινήτου.

Β. Για την πραγματοποίηση ΜΣΔ (προσθήκη ΣΔ)

Η έγκριση γίνεται άμεσα από τον προϊστάμενο της πολεοδομικής υπηρεσίας βάσει αντικειμενικών πολεοδομικών και κτιριοδομικών κριτηρίων που ισχύουν για όλους, χωρίς να επεμβαίνει υποκειμενική κρίση.

Η έγκριση χορήγησης τίτλου γίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Χορηγείται τίτλος για ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί εξολοκλήρου διατηρητέα ή έχουν επιβληθεί περιορισμοί δόμησης, για ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί μνημεία, αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι, για ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο κοινόχρηστοι χώροι.

Τα δικαιολογητικά κρίνονται ανάλογα με την κάθε περίπτωση βαρυνόμενου ακινήτου.

Η έγκριση γίνεται από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας κάθε Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης στα διοικητικά όρια της οποίας βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο βάσει αντικειμενικών και σαφών πολεοδομικών και κτιριοδομικών κριτηρίων.

2. Η πραγματοποίηση ΜΣΔ μπορούσε να γίνει σε ολόκληρη την εγκράτεια χωρίς καμία εξαίρεση.

Η πραγματοποίηση της ΜΣΔ μπορούσε να γίνει μόνο μέσα στο «πεδίο εφαρμογής ΜΣΔ», το οποίο καθορίζεται με κριτήρια περιβαλλοντικά και πολεοδομικά (εξαιρούνται όλες οι ευαίσθητες από άποψη περιβαλλοντική και πολιτισμική περιοχές).

Η πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. μπορεί να γίνει σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.) ή σε ζώνη που έχει καθορισθεί ως Ζώνη Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.).

3. Με το νόμο δεν καθορίζονταν κριτήρια για τον καθορισμό των Ζωνών Αγοράς Συντελεστή και δεν προβλέπονταν η σύνδεσή τους με το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό.

Οι αντίστοιχες με τις ΖΑΣ Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή καθορίζονται βάσει κριτηρίων που τίθενται από το νόμο και συνδέονται άμεσα με το χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό (ΓΠΣ, Πολεοδομική μελέτη).

Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας ύστερα από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και εφόσον πληρούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Οι Ζ.Α.Σ. καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν. 880/1979.

4. Τα κριτήρια που έθετε το εκτελεστικό διάταγμα ήταν:

Τα κριτήρια που τίθενται με το νόμο ήταν:

α. Για κτίρια κατοικίας:

Για κτίρια κατοικίας:

Αύξηση του ισχύοντα ΣΔ κατά 50% για ΣΔ μέχρι 0,8 και μέχρι 30% για ΣΔ πάνω από 0,8. Αύξηση του ύψους κτιρίου μέχρι το επιτρεπόμενο από τις διατάξεις του ΓΟΚ για το συνολικό ΣΔ.

Ανάλογα με τη χρήση της περιοχής και τον ισχύοντα ΣΔ αύξηση αυτού από 10% μέχρι 30%. Απαγόρευση αύξησης του ύψους κτιρίου σε περιοχές με χρήση αμιγούς κατοικίας και μη υπέρβαση του ειδικού ύψους περισσότερο από 3,30μ. στις λοιπές περιοχές.

Οι προϋποθέσεις που τίθενται για τον καθορισμό των Ζ.Υ.Σ. είναι οι ακόλουθες:

α) Βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού που υφίσταται πριν από το 1923.

β) Βρίσκονται εκτός των καθορισμένων ορίων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών ή αξιόλογων οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παρ.3 του άρθρου 18 του ν.1650/1986 ή περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 1 β του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 και εκτός των ορίων περιοχών, στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων.

β. Για ειδικά κτίρια:

Δεν υπήρχε όριο στην αύξηση του ΣΔ του ακινήτου (εγκρίθηκε αύξηση μέχρι και 350%). Αύξηση ύψους κτιρίου 6,00 μ. πάνω από το επιτρεπόμενο από τις διατάξεις του ΓΟΚ για το συνολικό ΣΔ.

γ. Για όλα τα κτίρια:

Απεριόριστη αύξηση του μέσου ΣΔ κάθε οικισμού.

Απεριόριστη αύξηση του ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου.

Για ειδικά κτίρια:

Ανάλογα με τη χρήση της περιοχής και τον ισχύοντα ΣΔ αύξηση από 20% μέχρι 40%. Όπως για τα κτίρια κατοικίας, με εξαίρεση οικοπέδα που καταλαμβάνουν ολόκληρο ΟΤ.

Για όλα τα κτίρια:

Αύξηση μέχρι 10% του μέσου ΣΔ κάθε οικισμού και για Αθήνα και Θεσσαλονίκη κάθε δήμου.

Απαγόρευση αύξησης του ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου.

Υποχρεωτική εξασφάλιση χώρων στάθμευσης για τον πρόσθετο ΣΔ. Το ωφελούμενο ακίνητο θα πρέπει να είναι άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση.

Δεν επιτρέπεται η ΜΣΔ στα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης από άλλες περιοχές.

γ) Βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τμήματα τους που αναπλάθονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' του ν. 2508/1997.

δ) Βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων, που έχουν κηρυχθεί για οποιονδήποτε λόγο προστατευόμενοι σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, ε) Βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ.) από τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης προκειμένου για μεγάλες λίμνες ή πλεύσιμους ποταμούς,

στ) Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνες Αστικού Αναδασμού ή Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, του ν. 947/1979 και του άρθρου 18 του ν. 2508/1997.

ζ) Βρίσκονται εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1947/1991 και εκτός Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) που προβλέπονται στο άρθρο 24 του ν. 2508/1997, εκτός εάν έχουν ενσωματωθεί σε περιοχές αστικών συγκροτημάτων.

η) Δεν βρίσκονται σε περιοχές με έντονη κλίση. Ως τέτοιες καθορίζονται οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του είκοσι τοις εκατό (20%).

Επίσης με τη μελέτη για τον καθορισμό Ζ.Υ.Σ., προσδιορίζεται μέσα στην ευρύτερη περιοχή του δήμου για την οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της προηγούμενης παραγράφου, η ζώνη υποδοχής μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Προσδιορίζεται επίσης, σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, όπως αυτό προκύπτει από τον υπολογισμό των συντελεστών δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σε αυτήν, αφού σταθμιστούν τα παρακάτω στοιχεία:

- α) το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. της ζώνης προκύπτει από τις χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις, καθώς και τους αναπτυξιακούς στόχους για την περιοχή, όπως η οικιστική ανάπτυξη, τα περιθώρια επιβάρυνσης της, η θέση, η φυσιογνωμία και η ιδιαιτερότητα της, τα δίκτυα υποδομής και ο κοινωνικός εξοπλισμός,
- β) δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής,
- γ) οι κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων, όπως προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο, μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής.

2.3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΜΣΔ

Βάσει του Ν880/79 και των επεκτάσεων αυτού, η διαδικασία που τηρείται για περιοχές εκτός ΖΑΣ είναι χρονοβόρα και προβλέπει, εκτός από την πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου και την πλήρη αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης με τα διαμορφωμένα πολεοδομικά μεγέθη των όμορων κτιρίων (ΣΔ, κάλυψη, ύψος, όγκος), τις εξής φάσεις ελέγχου:

α. από τις πολεοδομικές υπηρεσίες τον έλεγχο ως προς τους ισχύοντες όρους δόμησης και την ένταξη της οικοδομής στο χώρο (άρθρο 3 ΓΟΚ)

β. από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (συμμετοχή αρχιτεκτόνων, ΥΠΕΧΩΔΕ, ΤΕΕ, ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ και ΟΤΑ) έλεγχο ως προς την ένταξη στο περιβάλλον, τη σύνθεση των όγκων και τη διαμόρφωση των όψεων (άρθρο 3 ΓΟΚ)

γ. από τη Δ/ση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών έλεγχο για την εφαρμογή των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων (ΓΟΚ και ειδικά Δ/γματα), τη διενέργεια αυτοψίας και τη νομική κάλυψη και

δ. από το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ) με Δ/ντές του ΥΠΕΧΩΔΕ και εκπρόσωπο του ΤΕΕ έλεγχο από όλες τις απόψεις, των θετικών και αρνητικών επιπτώσεων του υπό ανέγερση κτιρίου στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

Βάσει του νόμου αυτού η έκδοση διατάγματος έγκρισης ΜΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο απαιτεί:

1. την υποβολή και έγκριση μελέτης, η οποία περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

- τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου εκτεινόμενο σε ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο αυτού που απεικονίζει όλες τις ιδιοκτησίες πάνω σε αυτό. Επί του τοπογραφικού θα υπάρχει υπόμνημα στο οποίο θα αναγράφονται οι ισχύοντες όροι δόμησης και οι χρήσεις όλων των ιδιοκτησιών του οικοδομικού τετραγώνου.
- αποτύπωση του διατηρούμενου στο βαρυνόμενο ακίνητο κτίσματος (κατόψεις, τομές, όψεις) και υπολογισμός των επιφανειών και του συνολικού ΣΔ.
- υπόμνημα, στο οποίο περιλαμβάνεται μνεία των διατάξεων, βάσει των οποίων ορίζεται ή συνάγεται ο ισχύον ΣΔ και υπολογίζεται ο δυνάμενος να μεταφερθεί συντελεστής εκφρασμένος και σε δομήσιμες επιφάνειες.

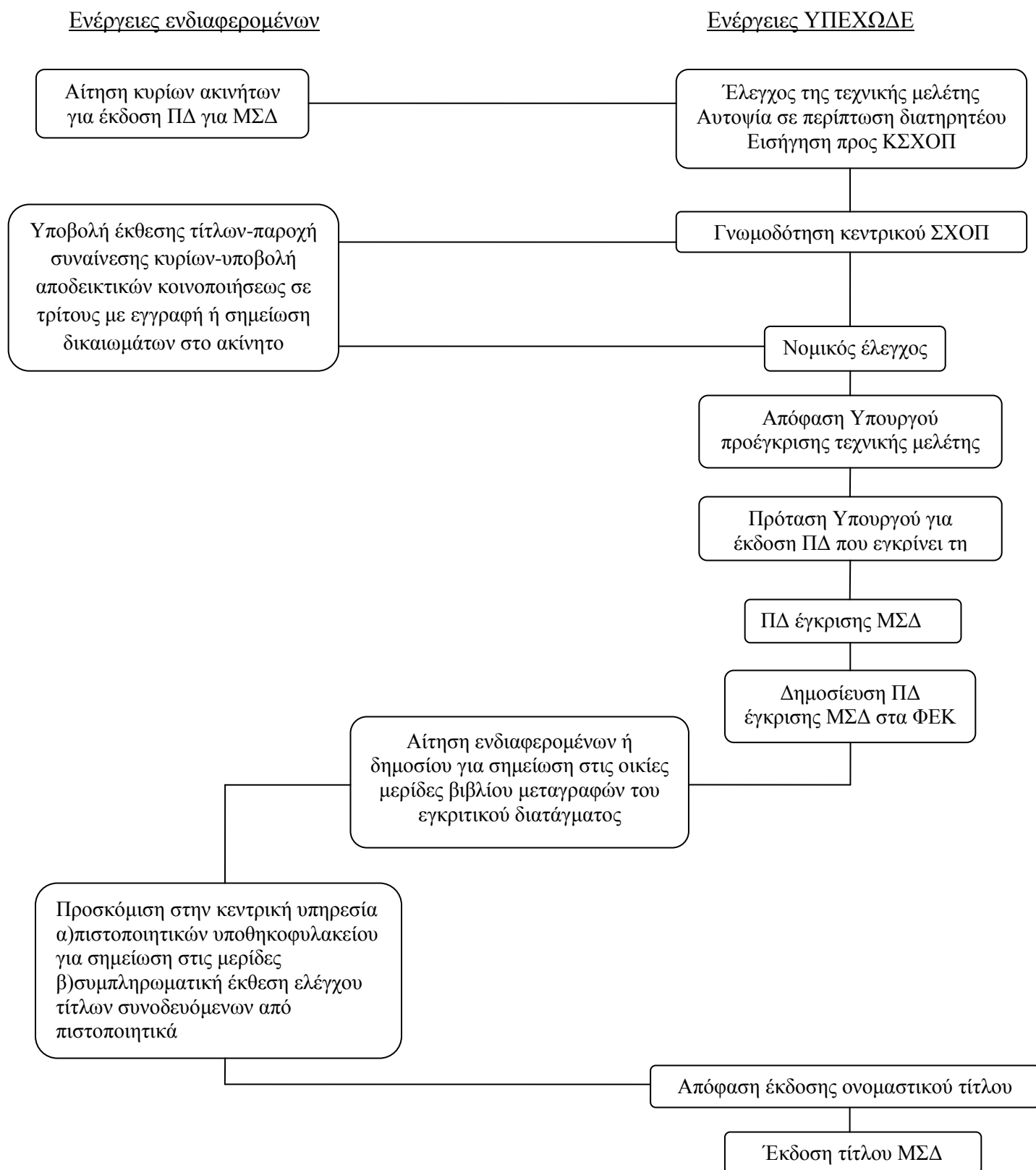
- τεχνική έκθεση, στην οποία θα περιγράφονται συνοπτικά το είδος και η χρήση των υπαρχόντων κτισμάτων και οι προτεινόμενες χρήσεις των ακάλυπτων χώρων.
- 2. την παροχή της συναινέσεως των κυρίων ή συγκυρίων
- 3. την υποβολή της εκθέσεως ελέγχου τίτλων μετά των οικείων αντιγράφων και πιστοποιητικών και
- 4. την υποβολή αποδεικτικών κοινοποιήσεως σε τρίτους που έχουν εγγράψει ή σημειώσει δικαιώματά τους επί του ακινήτου.

Στα διαγράμματα που ακολουθούν απεικονίζεται αναλυτικά όλη η διαδικασία ΜΣΔ από την έκδοση τίτλου μεταφοράς μέχρι την πραγματοποίησή της εντός και εκτός ΖΑΣ βάσει του Ν880/79 και των εκτελεστικών του διαταγμάτων. Στη συνέχεια θα ακολουθήσει αναλυτική περιγραφή της διαδικασίας, βάσει του πιο πρόσφατου νόμου, του Ν2300/95.

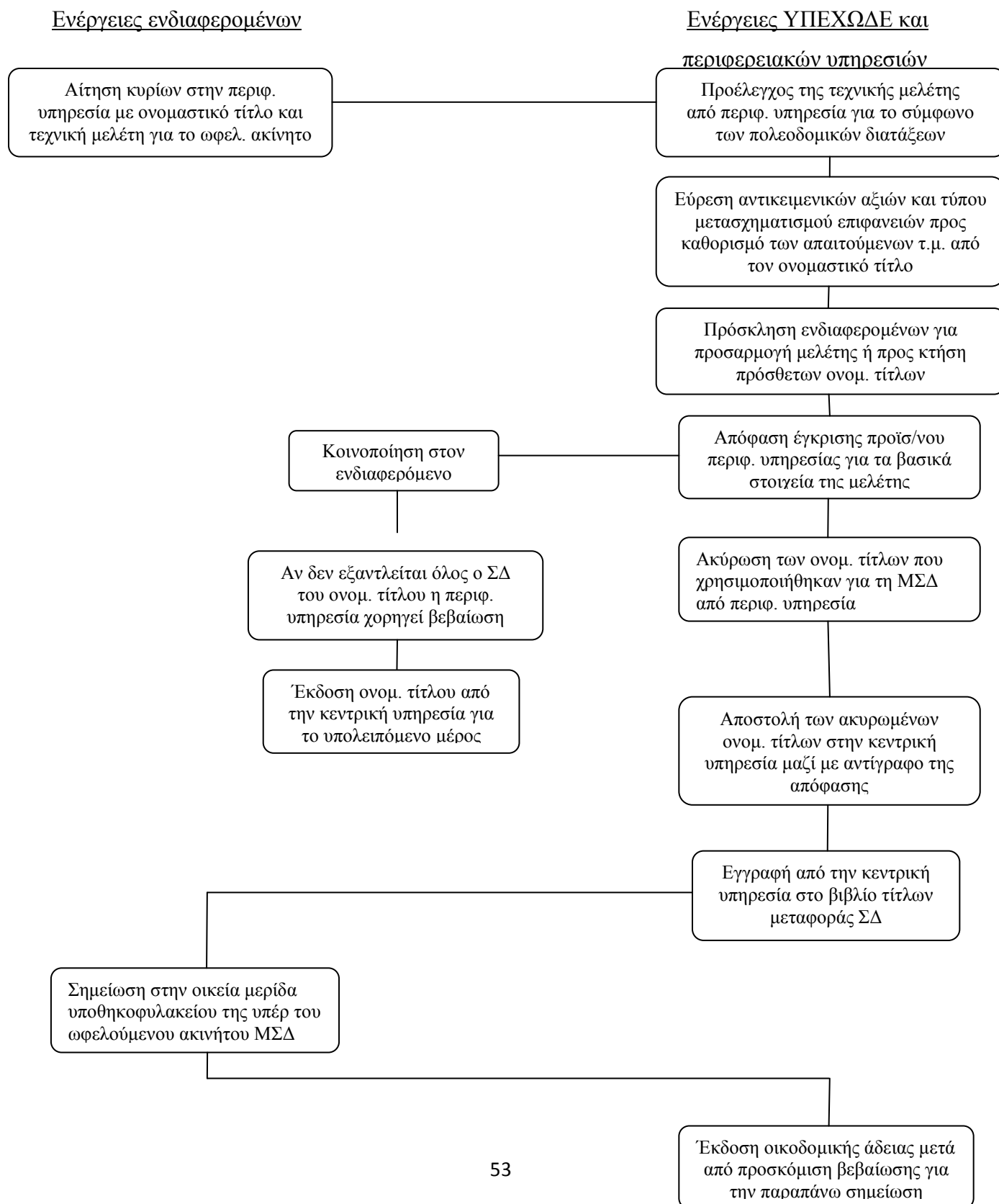
Στο παράρτημα παρατίθεται παράδειγμα ΜΣΔ, όπου φαίνεται η εφαρμογή του τύπου μετασχηματισμού, ο τίτλος ΜΣΔ και η καταγραφή στο υποθηκοφυλακείο.

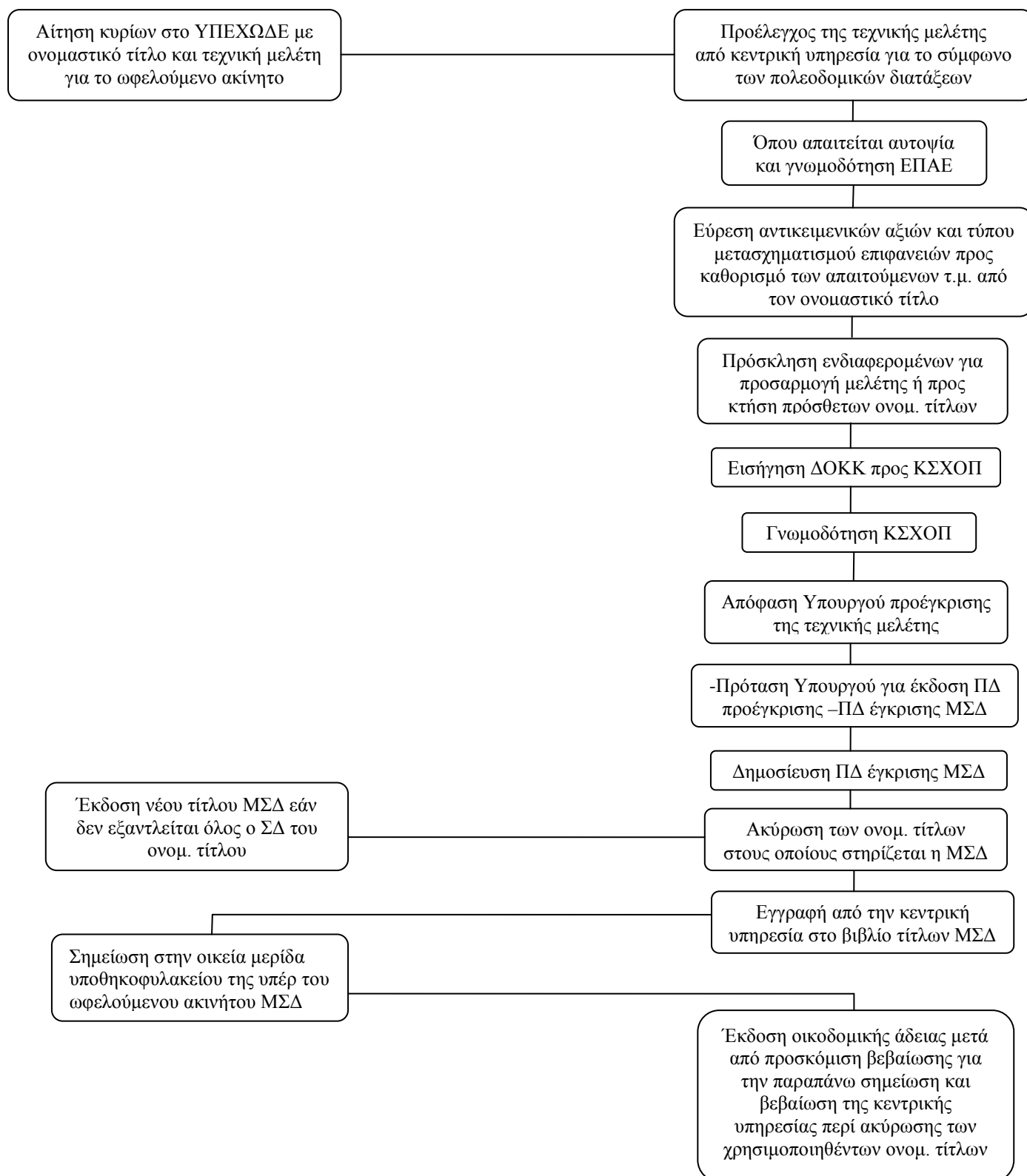
Βάσει του Ν2300/85 η όλη διαδικασία ΜΣΔ απαρτίζεται όπως και στον αρχικό νόμο, από τρία στάδια: την έγκριση της ΜΣΔ, την έκδοση του τίτλου ΜΣΔ και την πραγματοποίηση της ΜΣΔ. Ο βασικός, βέβαια, κορμός της διαδικασίας παρέμεινε ο ίδιος, αλλά σε επιμέρους σημεία υπήρξαν ουσιαστικές διαφοροποιήσεις.

Διάγραμμα 1. Έκδοση τίτλου ΜΣΔ

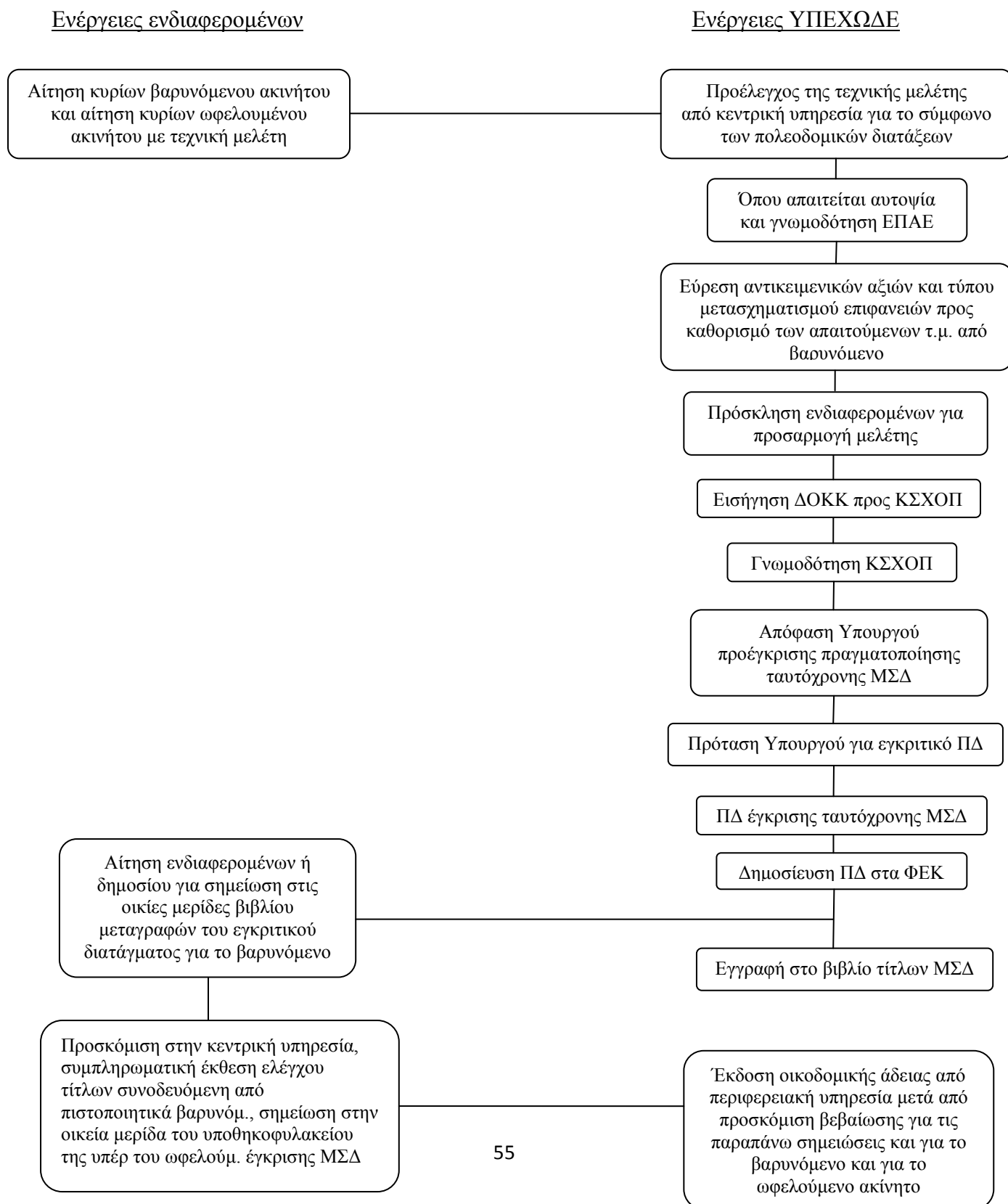


Διάγραμμα 2. Πραγματοποίηση ΜΣΔ εντός ΖΑΣ



Διάγραμμα 3. Πραγματοποίηση ΜΣΔ εκτός ΖΑΣΕνέργειες ενδιαφερομένωνΕνέργειες ΥΠΕΧΩΔΕ

**Διάγραμμα 4. Ταυτόχρονη έκδοση διατάγματος έγκρισης και πραγματοποίησης ΜΣΔ.
Ισχύει μόνο εκτός ΖΑΣ**



2.3.1. Έγκριση ΜΣΔ

Ο Ν2300/85 ευθύς εξαρχής διαφοροποιείται, καθιστώντας την όλη διαδικασία πιο ευέλικτη μια και δεν απαιτεί πλέον ΠΔ, αλλά δημοσιευτέα στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως Υπουργική Απόφαση Έγκρισης ΜΣΔ. Αυτή προβλέπεται πως περιλαμβάνει, ουσιαστικά και τα ίδια προαπαιτούμενα που ζητούσε και το προηγούμενο πλαίσιο:

α) ενδείξεις προσδιορισμού του ακινήτου, το εμβαδόν του ακινήτου και τον ισχύοντα ΣΔ της περιοχής.

β) μνεία των ελεγχθέντων κυρίων του ακινήτου,

γ) προσδιορισμό των μεταφερόμενων επιφανειών. Η Υπουργική Απόφαση εκδίδεται κατόπιν γνώμης του ΚΣΧΟΠ, όπως και παλαιότερα, για την έκδοσή της δε, απαιτούνται: α) υποβολή και έγκριση τεχνικής μελέτης β) παροχή της συναίνεσης των κυρίων γ) υποβολή έκθεσης ελέγχου τίτλων

δ) υποβολή αποδεικτικού κοινοποίησης της ΜΣΔ σε όσους έλκουν δικαιώματα από το ακίνητο.

Και ενώ η διαδικασία έως την έγκριση ΜΣΔ μοιάζει ίδια με αυτήν του Ν880/79, το άρθρο 7 του Ν2300/95 έρχεται να την διαφοροποιήσει. Η σύνταξη της σχετικής τεχνικής μελέτης γίνεται κατά επτά διαφορετικούς τρόπους, ανάλογα με το είδος του κτίσματος επί του βαρυνόμενου ακινήτου.

1. Εάν το κτίσμα χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο, έργο τέχνης, ιστορικό παραδοσιακό μνημείο ή αρχαιολογικός χώρος, τότε απαιτείται η μελέτη να περιλαμβάνει:

α) τοπογραφικό διάγραμμα όλου του τετραγώνου,

β) αποτύπωση του διατηρητέου κτίσματος,

γ) υπόμνημα με τον ισχύοντα και το μεταφερόμενο ΣΔ,

δ) τεχνική έκθεση περιγραφής χρήσης των κτισμάτων και των χώρων του ακινήτου,

ε) φωτογραφίες των όψεων του κτίσματος,

στ) αντίγραφο ΦΕΚ, όπου δημοσιεύτηκε η απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως τέτοιου,

ζ) βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας περί μη αποχαρκτηρισμού του κτιρίου.

2. Εάν το κτίσμα βρίσκεται σε ακίνητο χαρακτηριζόμενο ως κοινόχρηστος χώρος απαιτούνται:

- α) πράξη αναλογισμού μαζί με τοπογραφικό διάγραμμα,
- β) απόφαση του Νομάρχη περί κύρωσης της πράξης αναλογισμού,
- γ) τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από την Πολεοδομία,
- δ) βεβαίωση του οικείου ΟΤΑ περί μη καταβολής αποζημίωσης,
- ε) φωτογραφίες του βαρυνόμενου ακινήτου.

3. Εάν στο ακίνητο υπάρχουν χαμηλά κτίρια του άρθρου 14 του Ν1577/85, η μελέτη απαιτείται να έχει:

- α) τοπογραφικό διάγραμμα όλου του οικοδομικού τετραγώνου με θεωρημένους του όρους δόμησης από την Πολεοδομία,
- β) αντίγραφο της οικοδομικής άδειας ή σχετική βεβαίωση της Πολεοδομίας μαζί με τη σχετική αρχιτεκτονική,
- γ) διάγραμμα κάλυψης με τις δομήσιμες επιφάνειες,
- δ) φωτογραφίες του βαρυνόμενου ακινήτου.

4. Σε σχέση με τα κτίσματα που βρίσκονται σε πολεοδομικά ενδιαφέροντα σημεία, η μελέτη απαιτείται να διαθέτει:

- α) σχετική γνωμοδότηση του οικείου ΟΤΑ,
- β) τοπογραφικό διάγραμμα όλου του οικοδομικού τετραγώνου με θεωρημένους τους όρους δόμησης από την Πολεοδομία,
- γ) διάγραμμα κάλυψης με ιδεατό στερεό εφόσον υπάρχουν κτίσματα καθώς και υπόμνημα με τον ισχύοντα ΣΔ,
- δ) φωτογραφίες του βαρυνόμενου και των ομόρων ακινήτων.

5. Εάν το ακίνητο προορίζεται για την ανέγερση στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, η μελέτη απαιτείται να συμπληρώνεται με:

- α) αντίγραφο του σχετικού ΦΕΚ καθορισμού του χώρου ως τέτοιου,
- β) επικυρωμένο αντίγραφο οικοδομικής αδείας,
- γ) τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου με θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομία,
- δ) διάγραμμα κάλυψης με υπολογισμό των επιφανειών κατά τον ισχύοντα ΣΔ,

ε) δήλωση του κυρίου ενώπιον του συμβολαιογράφου,
στ) βεβαίωση του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ) περί κατάθεσης εγγυητικής επιστολής.

6. Εάν το ακίνητο περιλαμβάνεται μέσα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο, η τεχνική μελέτη απαιτείται να περιλαμβάνει:

α) αντίγραφο του ΦΕΚ όπου δημοσιεύεται η απόφαση χαρακτηρισμού του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου ως τέτοιου,

β) τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου με θεωρημένους τους όρους δόμησης από την Πολεοδομία,

γ) διάγραμμα κάλυψης με υπολογισμό των επιφανειών κατά τον ισχύοντα ΣΔ.

7. Εάν, τέλος, το ακίνητο υφίσταται όρους, περιορισμούς και απαγορεύσεις τέτοιους ώστε να παρακωλύεται υπέρμετρα η άσκηση των εξουσιών, που απορρέουν από την κυριότητα, τότε η μελέτη απαιτείται να διαθέτει:

α) αντίγραφο ΦΕΚ όπου δημοσιεύεται η επιβολή των όρων, των περιορισμών και των απαγορεύσεων,

β) φωτογραφίες του ακινήτου,

γ) διαβεβαίωση από την Πολεοδομία της επιβολής των εν λόγω περιορισμών.

Και ενώ η Υπουργική Απόφαση Έγκρισης ΜΣΔ σημειώνεται στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βιβλίου μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου, όπου υπάγεται το βαρυνόμενο ακίνητο με αίτηση ενός εκ των ενδιαφερομένων, επειδή κατά τη νέα διαδικασία εμπλέκονται έντονα και οι περιφερειακές υπηρεσίες, οφείλεται:

α) η κεντρική υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ να ενημερώσει για την κάθε έγκριση ΜΣΔ την οικεία Πολεοδομία,

β) η κεντρική και η περιφερειακή υπηρεσία να προβούν στη σχετική σημείωση στα βιβλία τους,

γ) να τηρούν σχετικά βιβλία ΜΣΔ,

δ) να αναρτούν την απόφαση έγκρισης ΜΣΔ σε ένα εμφανές σημείο επί ένα μήνα - το ίδιο και ο οικείος ΟΤΑ.

Οι συνέπειες της ΜΣΔ αρχίζουν από τη σημείωση στο Υποθηκοφυλακείο, όπως και κατά την παλαιά διαδικασία (Φλέσσας Π., 1997).

2.3.2. Έκδοση Τίτλου ΜΣΔ

Για την έκδοση του τίτλου απαιτείται και κατά το νέο νόμο να προσκομισθούν στην κεντρική υπηρεσία:

1. πιστοποιητικό του οικείου Υποθηκοφυλακείου περί σημείωσης της έγκρισης ΜΣΔ, καθώς και

2. συμπληρωματική έκθεση ελέγχου τίτλων.

Σε κάθε περίπτωση ο εκδιδόμενος τίτλος περιλαμβάνει:

- α) ονοματεπώνυμο των κυρίων,
- β) μνεία των βαρυνομένων ακινήτων,
- γ) ένδειξη της απόφασης έγκρισης ΜΣΔ,
- δ) το εμβαδόν του οικοπέδου του βαρυνομένου,
- ε) τον ισχύοντα ΣΔ,
- στ) το μέρος του ΣΔ που εγκρίθηκε προς μεταφορά,
- ζ) σε περίπτωση μερισμού του τίτλου, το μέρος της επιφάνειας για το οποίο ισχύει ο καθένας,
- η) την ένδειξη εάν ο τίτλος είναι ο αρχικός ή αντικαταστάτης του προηγούμενου.

Περαιτέρω ο τίτλος λαμβάνει αύξοντα αριθμό από το βιβλίο της κεντρικής υπηρεσίας, όπως και ίσχυε και με τον Ν880/79.

Όσον αφορά δε τη μεταβίβαση, την αντικατάσταση, τη διαίρεση και την ακύρωση του τίτλου, ισχύουν παρόμοια με όσα όριζε και ο αρχικός νόμος (Φλέσσας Π., 1997).

2.3.3. Πραγματοποίηση ΜΣΔ

Η πραγματοποίηση ΜΣΔ απαιτεί για τον προέλεγχο από την Πολεοδομία:

- α) αίτηση των ενδιαφερομένων κυρίων στην Πολεοδομία,

- β) κατάθεση επικυρωμένου αντιγράφου των τίτλων ΜΣΔ,
- γ) κατάθεση αρχιτεκτονικής μελέτης για το ωφελούμενο,
- δ) τοπογραφικό διάγραμμα,
- ε) τεχνική έκθεση συνοπτικής περιγραφής,
- στ) έγκριση των τυχόν άλλων απαιτούμενων υπηρεσιών.

Κατόπιν εκδίδεται η απόφαση του προϊσταμένου της Πολεοδομίας με την οποία εγκρίνεται η ΜΣΔ και βάσει της οποίας:

- α) ακυρώνονται οι αντίστοιχοι τίτλοι ΜΣΔ
- β) διενεργείται η σχετική σημείωση στο περιθώριο της οικείας μερίδας
- γ) εκδίδεται, τέλος, η οικοδομική άδεια.

2.4. ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΗΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

2.4.1. Ιστορικό

Η διαδικασία έγκρισης ΜΣΔ ξεκίνησε δειλά και ίσως αναγνωριστικά και το πρώτο σχετικό ΠΔ ολοκληρώθηκε και υπογράφηκε από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας δύο χρόνια μετά την ισχύ του θεσμού, την 31.5.1981, δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 289/Δ/27.5.81 και αφορούσε στην έγκριση έκδοσης τίτλου για ΜΣΔ, που αναγόταν σε 1321,36 τ.μ. από ορόφους, από ρυμοτομούμενο ακίνητο που βρισκόταν εντός του πλάτους της οδού Αγ. Τριάδος στο Περιστέρι (Τασοπούλου 1998).

Μετά το 1990, παρατηρήθηκε το φαινόμενο της οργάνωσης και λειτουργίας ειδικών γραφείων που ασχολούνταν συστηματικά με τη ΜΣΔ, δηλαδή με την εκπόνηση των σχετικών μελετών, αλλά παράλληλα και με την ευθύνη παρακολούθησης της διαδικασίας έκδοσης των ΠΔ, όπως ακριβώς γίνεται με την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας. Έτσι, εμφανίστηκε το νέο μοντέλο ΠΔ, σύμφωνα με το οποίο ο ΣΔ ενός βαρυνόμενου ακινήτου σχεδόν εξαντλείται,

μεταφερόμενος σχεδόν ολόκληρος σε περισσότερα του ενός ακίνητα, συνήθως 5 έως 10, αλλά και σε ορισμένες περιπτώσεις σε περισσότερα, και παράλληλα εγκρίνεται η έκδοση τίτλου για το υπόλοιπο ΣΔ, που είναι συνήθως σε αυτές τις περιπτώσεις λίγα τετραγωνικά μέτρα.

Είναι σαφές ότι το μοντέλο αυτό διευκολύνει ιδιαίτερα τις υπηρεσίες του Υπουργείου και απλουστεύει τις σχετικές διαδικασίες, αφού απαιτείται πλέον η χρονοβόρα έκδοση ενός μόνο ΠΔ (βάσει το Ν880/79) για την έγκριση της ΜΣΔ στα 5 έως 10 κατά μέσο όρο ωφελούμενα ακίνητα.

Στην ίδια χρονική περίοδο αυξήθηκε κατακόρυφα το ενδιαφέρον για την ανέγερση οικοδομών με ΜΣΔ και επομένως και ο ρυθμός έκδοσης ΠΔ που αφορούσαν σε θέματα ΜΣΔ, με αποτέλεσμα να θεωρείται πρακτικά αδύνατη η σωστή παρακολούθηση του συστήματος, δηλαδή του ελέγχου της έκδοσης και διακίνησης των τίτλων (διαίρεση, ακύρωση) σε συνάρτηση με τα αιτήματα πραγματοποίησης ΜΣΔ σε ωφελούμενα ακίνητα από τους ίδιους τίτλους, της παρακολούθησης κάθε αιτήματος που είχε σχέση με ΜΣΔ σε όλες τις φάσεις της σχετικής διαδικασίας κλπ.

Στην περίοδο 1991-1992 άρχισαν να υποβάλλονται στο Υπουργείο καταγγελίες για κακή εφαρμογή του θεσμού σε ορισμένες περιπτώσεις και να κυκλοφορούν φήμες για εκμετάλλευση της αδυναμίας πραγματικού ελέγχου των διαδικασιών του θεσμού. Πιστεύεται από πολλούς ότι το νομοθετικό πλαίσιο που ρύθμιζε τη μεταφορά του ΣΔ τελικά νομιμοποίησε σκοπιμότητα και κάλυψε με νομικό «μανδύα» μια επικερδή εμπορική δραστηριότητα, με την οποία έναντι χρηματικού ανταλλάγματος αν δεν υποβαθμίστηκαν περιοχές ευαίσθητες, τουλάχιστον «πάγωσε» κάθε προσπάθεια αναβάθμισής τους (Κορκόβελος, 1993).

Παράλληλα διαπιστώθηκε ότι με την ερμηνεία που είχε δοθεί από την υπηρεσία στο θέμα των χρονικών περιορισμών του εξαμήνου και του έτους, που καθορίστηκαν από τη σχετική νομοθεσία, για τον επαναπροσδιορισμό των αξιών της γης του βαρυνόμενου και του ωφελουμένου ακινήτου, ο έλεγχος περιοριζόταν μέχρι το στάδιο της εισήγησης της υπηρεσίας στο ΚΣΧΟΠ και όχι στο στάδιο προ της δημοσίευσης του ΠΔ σε ΦΕΚ. Έτσι, το Δεκέμβριο του 1992, συγκροτήθηκε από τον τότε Υφυπουργό επιτροπή αποτελούμενη από υπηρεσιακούς παράγοντες με στόχο τον έλεγχο των φακέλων της ΜΣΔ και τα πρώτα συμπεράσματα της

δουλειάς αυτής ολοκληρώθηκαν το Σεπτέμβριο του 1993 και υποβλήθηκαν στην πολιτική ηγεσία για. την αξιολόγησή τους και λήψη σχετικών αποφάσεων (Τασοπούλου 1998).

Από το σύνολο των διαπιστώσεων που αναφέρθηκαν πιο πάνω και σε συνδυασμό με την εκδηλωθείσα κατ' επανάληψη αντίδραση ορισμένων δήμων στη συστηματική ΜΣΔ σε ακίνητα της περιοχής τους (Ψυχικό, Μαρούσι, Βριλήσσια, Κηφισιά, Φιλοθέη κλπ) θεωρήθηκε απολύτως αναγκαία η μηχανογράφηση του συστήματος, προκειμένου να εξασφαλιστεί εκτός από τον έλεγχο της ορθής εφαρμογής του θεσμού και η συλλογή των απαραίτητων στατιστικών στοιχείων για την παρακολούθηση των τάσεων ΜΣΔ, για την αναζήτηση των δήμων που προτιμούνται για ΜΣΔ, για την καταγραφή των εμβαδών που μεταφέρονται από και προς κάθε δήμο, των εμβαδών των κοινόχρηστων χώρων που απελευθερώνονται από κάθε δήμο, των εμβαδών που έχουν μεταφερθεί από ένα δήμο σε ένα άλλο, το ιστορικό της ΜΣΔ από ένα βαρυνόμενο ακίνητο, με την καταγραφή όλων των τίτλων που έχουν εκδοθεί, αλλά και των ωφελούμενων ακινήτων στα οποία μεταφέρθηκαν εμβαδά από αυτό κλπ. (Αποστολάτος, 1993).

2.4.2. Η Μηχανογράφηση

Μέχρι και το 1992 δε γινόταν συστηματική παρακολούθηση των διαδικασιών εφαρμογής του θεσμού με κάποια μηχανογραφική μέθοδο, εκτός της χειρόγραφης καταγραφής που τηρούνταν από το 1981, όλων των στοιχείων (γεωγραφικά, πολεοδομικά των ακινήτων, στοιχεία των αιτούντων κλπ) των δημοσιευμένων σε ΦΕΚ ΠΔ/των, που αφορούσαν στο θέμα αυτό. Δηλαδή μόνον εκείνων των οποίων είχε ολοκληρωθεί η σχετική διαδικασία με τη δημοσίευση σε ΦΕΚ του ΠΔ έγκρισης της ΜΣΔ και όχι των φακέλων εκείνων που προωθούνταν στα διάφορα στάδια της σχετικής διαδικασίας και πολύ περισσότερο των τίτλων που καταχωρούνταν σε ειδικά βιβλία στη ΔΟΚΚ.

Επισημαίνεται ότι τα στοιχεία αυτά, όπως συμβαίνει σε όλα τα χειρόγραφα συστήματα καταγραφής, δεν είναι εύχρηστα και εύκολα αξιοποιήσιμα σε κάθε δεδομένη στιγμή και ούτε

μπορούν να δώσουν την πληθώρα στο είδος και στον αριθμό των στατιστικών στοιχείων που μπορεί να προσφέρει το σύστημα μηχανογράφησης. Έτσι, τα στοιχεία αυτά της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών (ΔΤΕ) ήταν στην ουσία "άχρηστα" αφού δεν μπορούσαν να αξιοποιηθούν κατάλληλα ούτε στη συγκεκριμένη χρονική στιγμή ούτε στη συγκεκριμένη περίπτωση (Τασοπούλου 1998).

Έτσι, το Σεπτέμβριο του 1992 ξεκίνησε η διαδικασία μηχανογράφησης του θεσμού η οποία ολοκληρώθηκε το 1993 μετά από τη δοκιμή διαφορετικών προγραμμάτων και βάσεων δεδομένων. Το συνολικό κόστος του όλου εγχειρήματος ανερχόταν στα 6.378.000 δρχ. περίπου. Το σύστημα μηχανογράφησης εκτός από τις βασικές ενότητες (βαρυνόμενα, ωφελούμενα κλπ.) περιλαμβάνει πλήθος γεωγραφικών στοιχείων (Νομός, Δήμος, διεύθυνση), πολεοδομικών (εμβαδό οικοπέδου, επιτρεπόμενος ΣΔ, ποσοστό κάλυψης), στοιχείων των αιτούντων κλπ. (Αποστολάτος 1993).

2.5. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το πρόβλημα της ΜΣΔ βρίσκεται τα τελευταία χρόνια στην πρώτη γραμμή της οικιστικής και πολεοδομικής επικαιρότητας, λόγω της κριτικής που ασκήθηκε από πολλές πλευρές για ορισμένες παρενέργειες του θεσμού αυτού κατά τη διάρκεια εφαρμογής του στην πράξη. Ένας από τους σημαντικότερους πολεοδομικούς θεσμούς, εφαρμόστηκε με τέτοιο τρόπο που όχι μόνο παρέκκλινε από τον αρχικό του στόχο, αλλά και χρησιμοποιήθηκε για σκοπούς εντελώς αντίθετους από εκείνους για τους οποίους δημιουργήθηκε.

Αξίζει να υπενθυμίσουμε ότι ο Ν880/79 είχε ως στόχο η ΜΣΔ να εξυπηρετήσει αφενός τη διάσωση και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς των πόλεων και οικισμών μας και αφετέρου την απόδοση πολύτιμων χώρων πρασίνου και γενικά κοινόχρηστων χώρων στις πόλεις (από οικόπεδα για τα οποία δεν υπάρχουν χρήματα για αποζημίωση).

Όμως, κατά την εφαρμογή του νόμου, αντί να προαχθεί το κοινωνικό όφελος, πρυτάνευσε η λογική κάποιων "εμπόρων" της οικοδομής που θέλησαν να επωφεληθούν από το θεσμό εκμεταλλεόμενοι "παραθυράκια" και αδιαφανείς γραφειοκρατικές διαδικασίες. Έτσι, πολλές φορές διαπιστώθηκε ανεξέλεγκτη ΜΣΔ σε ορισμένους μόνο δήμους του λεκανοπεδίου, με αποτέλεσμα την οικιστική τους επιβάρυνση και άρα περιβαλλοντική υποβάθμιση, όχι μόνο λόγω της αύξησης του οικοδομημένου όγκου που υποβαθμίζει το μικροκλίμα (δυσχεραίνει τον αερισμό, εμποδίζει τον ηλιασμό το χειμώνα, αυξάνει τη θερμοκρασία το καλοκαίρι), αλλά και λόγω της εντατικότερης χρήσης του χώρου που συνεπάγεται: αύξηση της κυκλοφορίας αυτοκινήτων, πολλαπλασιασμό των αυτοκινήτων κ.ο.κ. Τα θέματα αυτά είναι φυσικά περισσότερο κρίσιμα στον πυκνοδομημένο ιστό των παλαιών τμημάτων των ελληνικών πόλεων, που έχει προκύψει και είναι οργανωμένος για να λειτουργεί με μικρότερες εκμεταλλεύσεις του εδάφους (Τασοπούλου, 1998).

Το παράδειγμα της Κεντρικής Αθήνας και πολλών άλλων περιοχών του Λεκανοπεδίου, αλλά και άλλων αστικών συγκροτημάτων της χώρας μας, δίνουν παραδείγματα χαρακτηριστικά των δυσμενών συνθηκών που συνεπάγεται ένας υψηλός ΣΔ. Παρά τις εμπειρίες όμως αυτές, οι μηχανισμοί κερδοσκοπίας στη γη λειτουργούν σε αντίθετη κατεύθυνση.

Ενώ μέχρι το 1989, μια δεκαετία δηλαδή από την έναρξη της ισχύος του νόμου, είχε ζητηθεί έκδοση τίτλου μεταφοράς μόλις για 37 διατηρητέα (από τα 1500 περίπου της Αθήνας και του Πειραιά), οι αιτήσεις και οι εκδόσεις τίτλου ακολούθησαν ανεξέλεγκτη ανοδική πορεία. Όπως αναφέρεται δε από επαγγελματίες εργολάβους και μηχανικούς, έχει συγκροτηθεί, με δεδομένη τη μεγάλη ζήτηση, ένα είδος "χρηματιστηρίου" τίτλων που επιτρέπει την πραγματοποίηση υψηλότατων κερδών. Σ' αυτό το πλαίσιο έχουν δραστηριοποιηθεί, εκτός από τους ιδιώτες, και οργανισμοί αλλά και φορείς του δημοσίου, οι οποίοι επιδιώκουν την έκδοση τίτλου μεταφοράς για ακίνητα ιδιοκτησίας τους, που βρίσκονται σε κεντρικές περιοχές της Αθήνας, με στόχο να επωφεληθούν από τις υψηλές τιμές, στις οποίες πωλούνται οι τίτλοι (Τασοπούλου, 1998).

Ως χαρακτηριστικό παράδειγμα αναφέρουμε την έκδοση τίτλου ΜΣΔ για το οικόπεδο του ιερού ναού του Αγίου Διονυσίου των Καθολικών, στην Πανεπιστημίου. Αν με αντίστοιχο σκεπτικό μεταφερθούν οι συντελεστές που αναλογούν στα οικόπεδα της Εθνικής Βιβλιοθήκης,

του Πανεπιστημίου, του Πολυτεχνείου, του Αρχαιολογικού Μουσείου κλπ., θα γεμίσει ενδεχομένως το δημόσιο ταμείο, είναι όμως βέβαιο ότι η Αθήνα θα υποβαθμιστεί περισσότερο.

Εξάλλου, ενώ αρχικά η μεγάλη ζήτηση για ΜΣΔ εκδηλωνόταν κυρίως στην Αθήνα, στη συνέχεια επεκτάθηκε και σε άλλες μεγάλες πόλεις. Χαρακτηριστικός είναι ο τίτλος που εκδόθηκε (ΠΔ 21/9/92, τ. Δ' 961) για οικόπεδο εκτάσεως 25.000τ.μ., με διατηρητέο βιομηχανικό κτίριο της Εταιρείας Δημητριακών Βορείου Ελλάδος, στη Θεσσαλονίκη. Με τον τίτλο αυτό, προκύπτουν προς μεταφορά 70.000 τ.μ. ωφέλιμης επιφάνειας. Καταλαβαίνουμε επομένως το μέγεθος της επιβάρυνσης περιζήτητων περιοχών της Συμπρωτεύουσας (Μαντουβάλου, Μαυρίδου, Πολύζος, 1993).

Με το θεσμό της ΜΣΔ δόθηκε η δυνατότητα:

- Διάσωσης και ανάδειξης αρκετών αρχιτεκτονικών μνημείων.
- Απόκτησης από τους Δήμους χώρων κοινόχρηστων ή πολεοδομικού ενδιαφέροντος, κρίσιμης σημασίας για τη ζωή των δημοτών, μια που αναβαθμίζουν την οικιστική ενότητα, όπως επίσης και η διάνοιξη ενός δρόμου με την έκδοση τίτλου ΜΣΔ.

Κατά κανόνα η υλοποίηση των τίτλων ΜΣΔ πραγματοποιείται στις πιο προνομιούχες περιοχές. Όπως αναφέραμε και πιο πάνω, η υλοποίηση ενός τίτλου σημαίνει και μικρή ή μεγάλη αύξηση του ΣΔ του ωφελουμένου ακινήτου. Ιδιαίτερα όταν η πυκνότητα των ωφελουμένων ακινήτων αυξάνει ή η αύξηση του ΣΔ του ωφελουμένου είναι μεγάλη, έχουμε κάποιες επιπτώσεις στην άμεση περιοχή του ωφελουμένου που αναφέρονται στον όγκο των κτιρίων, τις οδούς προσπέλασης, τους χώρους στάθμευσης και τα δίκτυα υποδομής (τηλεπικοινωνιών και ηλεκτροδότησης) (Αραβαντινός, 1993).

Στη συνέχεια εξετάζονται ξεχωριστά οι παραπάνω αναφερόμενες επιπτώσεις από τη ΜΣΔ για τα κτίρια κατοικίας και για τα ειδικά κτίρια.

Στα κτίρια κατοικίας οι επιπτώσεις συνίστανται κυρίως στον όγκο των κτιρίων και ιδιαίτερα στο ύψος τους, δευτερευόντως δε στις οδούς προσπέλασης και καθόλου στους χώρους στάθμευσης, αφού το κάθε κτίριο πρέπει να εξασφαλίσει τις απαραίτητες θέσεις στάθμευσης ανάλογα με τη συνολική επιφάνεια.

Στα ειδικά κτίρια οι επιπτώσεις αφορούν επίσης τον όγκο του κτιρίου, τις οδούς προσπέλασης, τους χώρους στάθμευσης και τα δίκτυα υποδομής. Ανάλογα δε με τη χρήση του κτιρίου (γραφεία, πολυκαταστήματα, υπεραγορές, νοσοκομεία κλπ), οι παραπάνω παράγοντες επιβαρύνουν περισσότερο ή λιγότερο την περιοχή.

Από τη δυνατότητα που δίνει ο νόμος να επιλέγεται κατά βούληση από τους ιδιώτες η θέση του ωφελουμένου ακινήτου, οι υλοποιήσεις επιπλέον του ισχύοντος ΣΔ επιφανειών δεν πραγματοποιούνται όλες στην ίδια περιοχή και έτσι η αύξηση της οικιστικής πυκνότητας που παρουσιάζεται σε επίπεδο διοικητικών ορίων Δήμων δεν είναι σημαντική, αν συνεκτιμηθεί ότι τα μέγιστα όρια αύξησης του ΣΔ με ΜΣΔ για κατοικίες κυμαίνονται από 50% έως 30%, που συνήθως αυξάνουν το ύψος της περιοχής κατά 3,0μ (Τασοπούλου, 1993).

Στις περιπτώσεις των ειδικών κτιρίων, λόγω μη πρόβλεψης καθορισμού ανωτάτου ορίου του ΣΔ πραγματοποίησης μεταφοράς σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου ή γειτονιάς, μπορεί να υπάρχει ελάχιστη έως αρκετά σημαντική επιβάρυνση. Δεν είναι τυχαίο άλλωστε ότι από τη μέχρι τώρα εφαρμογή του θεσμού της μεταφοράς οι περισσότερες αντιρρήσεις από όμορους ιδιοκτήτες και ΟΤΑ έχουν διατυπωθεί για ειδικά κτίρια.

Αντικείμενο διαφωνίας αποτέλεσε αν η μεταφορά του συντελεστή δόμησης γίνεται ελεύθερα ή όχι σε ακίνητα επιλογής του κυρίου ή τρίτου ή μόνο σε ακίνητα περιοχής όπου, από το νόμο επιτρέπεται η ΜΣΔ. Το ζήτημα σε ποιές περιπτώσεις θα γίνει μεταφορά σε ακίνητα τρίτων και αν αυτά πρέπει να βρίσκονται σε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή ή όχι προκάλεσε διαφωνίες στο ΣτΕ.

Η ΜΣΔ και στην ίδια ακόμη περιοχή του βαρυνόμενου ακινήτου σε ένα μικρό ποσοστό σε περιοχές που δεν έχουν ιδιαίτερα πολεοδομικά προβλήματα περιβάλλοντος, δεν πρόκειται να επιβαρύνει την οργανωμένη δόμηση. Το πολεοδομικό πρόβλημα δεν προκαλείται από τη λελογισμένη μικρή αύξηση του ΣΔ με το θεσμό της μεταφοράς του σε διάσπαρτα ακίνητα, έστω και αν προκαλεί μικρή δομική επιβάρυνση του περιβάλλοντος, αλλά από την ακατάσχετη αυθαίρετη δόμηση, στην αντιμετώπιση της οποίας η πολιτεία δεν ανταποκρίθηκε, παρά τις αντιδράσεις του ΣτΕ στο φαινόμενο αυτό, αφού μάλιστα επέτρεψε να συνδεθεί το κοινωνικό αυτό πρόβλημα με εκλογικές σκοπιμότητες (Τασοπούλου, 1998).

2.5.1. Γενικές Αδυναμίες του θεσμού

Στη συνέχεια αναφέρονται συνοπτικά οι γενικές αδυναμίες του θεσμού, όπως έχουν προκύψει από την μέχρι σήμερα εμπειρία εφαρμογής του:

1. Η αβεβαιότητα που κυριαρχεί στη κοινή γνώμη και είναι ακόμα εντονότερη στους χρήστες του θεσμού. Η αβεβαιότητα αυτή προκύπτει κυρίως από τον τρόπο αντιμετώπισης της ΜΣΔ από το ΥΠΕΧΩΔΕ, τις αποφάσεις του ΣτΕ και την αρνητική αντιμετώπιση του θεσμού από τα ΜΜΕ.
2. Η έλλειψη καθορισμού ΖΑΣ/ΕΖΥΣ.
3. Η εξασφάλιση των τίτλων ΜΣΔ (Ζέντελης, 1993)

Πρέπει να γίνει κατανοητό ότι το κράτος έχει συμφέρον από ένα αξιόπιστο μηχανισμό εφαρμογής της ΜΣΔ και γιατί προστατεύει έτσι ένα σημαντικό πολεοδομικό εργαλείο που χρησιμοποιεί, αλλά και γιατί προστατεύει τις επενδύσεις που πραγματοποιούνται στα ακίνητα με την εξάλειψη της αβεβαιότητας.

Όσον αφορά την αξιοπιστία των τίτλων ΜΣΔ αυτή εξαρτάται από την αποτελεσματικότητα των μηχανισμών έκδοσης, διαχείρισης και ακύρωσης των τίτλων ΜΣΔ καθώς και από τη δυνατότητα ελέγχου των τίτλων αυτών. Από την πολύχρονη λειτουργία του θεσμού της ΜΣΔ έχει διαπιστωθεί ότι το όλο σύστημα είναι αναποτελεσματικό. Ειδικότερα, ο μηχανισμός έκδοσης τίτλων ΜΣΔ δεν περιλαμβάνει δευτεροβάθμιο έλεγχο με αποτέλεσμα είτε να εκδίδονται τίτλοι ΜΣΔ επιφάνειας μεγαλύτερης της δικαιούμενης, είτε να εκδίδονται τίτλοι ΜΣΔ από ακίνητα για τα οποία υπάρχει εκ των υστέρων αμφισβήτηση αν δικαιούνται ΜΣΔ. Επίσης, και ο μηχανισμός διαχείρισης τίτλων ΜΣΔ είναι αναποτελεσματικός. Η υπάρχουσα διαδικασία δίνει τη δυνατότητα της επιμέρους διάσπασης των τίτλων. Δημιουργούνται έτσι πρόσθετοι τίτλοι που πρέπει να ακυρωθούν και υπάρχει η δυνατότητα εσκεμμένων και μη διαχειριστικών λαθών. Τέλος μη αποτελεσματικός και ιδιαίτερα γραφειοκρατικός είναι και ο μηχανισμός ακύρωσης των τίτλων ΜΣΔ.

Τα τελευταία χρόνια έχει λάβει ανησυχητικές διαστάσεις το φαινόμενο της αγοραπωλησίας των τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης με αποκορύφωμα την νομοθετική νομιμοποίηση-έγκριση αυτών των συναλλαγών με τον Ν. 2300/1995, αλλά και την διατήρηση

αυτού του καθεστώτος με τον ν. 3044/2002. Ειδικότερα, το άρθρο 13 του Ν. 2300/1995 "Μεταβίβαση τίτλων" ρυθμίζει την διαδικασία πώλησης των ονομαστικών τίτλων με οπισθογράφηση και την προστασία των δικαιωμάτων των νέων κυρίων, ενώ το άρθρο 2 του ν. 3044/2002, "Τίτλος δικαιώματος", αναφέρεται ομοίως στην δυνατότητα συμβατικής μεταβίβασης των ονομαστικών τίτλων.

Έτσι όμως έχει ανοίξει ο δρόμος για την αλόγιστη εκμετάλλευση ενός θεσμού που είχε σαφώς κοινωνικό περιεχόμενο κατά τρόπο ύποπτο, που φτάνει μέχρι του σημείου να αποτελεί περιεχόμενο μικρών αγγελιών που αξιοποιούνται από μεγαλοεργολάβους, οι οποίοι με τον τρόπο αυτό αυξάνουν τα κέρδη τους εις βάρος των πραγματικών δικαιούχων (Μακρής, 2002).

Ένα ακόμα διόλου απίθανο να εμφανισθεί πρόβλημα είναι το εξής: Μετά την μεταφορά του συντελεστή δόμησης, το ακίνητο υποδοχής να ενταχθεί σε επέκταση σχεδίου πόλεως ή απλούστερα να δεσμευθεί και να απαλλοτριωθεί με σκοπό την κατασκευή κάποιων έργων δημόσιας ωφέλειας, όπως την κατασκευή ενός δρόμου ή την ανέγερση ενός σχολικού κτιρίου. Τότε όμως τίθεται το ερώτημα: πώς θα αποζημιωθεί για αυτή την απαλλοτρίωση ο ιδιοκτήτης του ακινήτου; Διότι πέρα από την απαλλοτρίωση καθ' αυτού του ακινήτου, χάνεται και η ενεργοποίηση του δικαιώματος που απορρέει από τον τίτλο μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Και ναι μεν το απαλλοτριούμενο ακίνητο θα αποζημιωθεί με την διαδικασία του καθορισμού προσωρινής και οριστικής τιμής μονάδος από τα Πολιτικά Δικαστήρια της περιφέρειας του ακινήτου, αλλά η αξία του τίτλου, πώς θα προσδιορισθεί και το κυριότερο πώς θα αποζημιωθεί (Μακρής, 2002).

2.6. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΑΝΑΚΛΗΣΗΣ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΕΚΔΟΘΕΝΤΩΝ ΤΙΤΛΩΝ ΜΣΔ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΔ Ή ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΣΔ

Με την κήρυξη του νόμου ως αντισυνταγματικού και με την Ε5/4-2-97 εγκύκλιο με την οποία ανεστάλη η εφαρμογή των διατάξεων του Ν2300/95 μέχρις ότου γίνει νέα νομοθετική ρύθμιση, δημιουργήθηκαν προβλήματα, όπως είναι η αδυναμία των δικαιούχων ΜΣΔ βαρυνομένων ακινήτων να επιτύχουν με άλλο τρόπο, πλην της ΜΣΔ, την αποζημίωση της ιδιοκτησίας τους.

Κρίνοντας ότι η διοίκηση οφείλει να μεριμνά για τη διασφάλιση των δικαιωμάτων του πολίτη, το ΥΠΕΧΩΔΕ τροποποίησε την εγκύκλιο Ε5/97 ως εξής (Εγκύκλιος 45/98, 1/7/1998):

1)Εξαιρούνται της παρούσης και δύνανται μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου να ανακαλούνται ΠΔ εκδοθέντα κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν880/79 ή αποφάσεις Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ εκδοθείσες κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν2300/95 από βαρυνόμενα ακίνητα κατά την έννοια του άρθρου του νόμου αυτού, με την προϋπόθεση:

Να μην έχει μεταβιβασθεί ή υλοποιηθεί σε άλλα ακίνητα, το σύνολο των αρχικώς εκδοθέντων τίτλων ΜΣΔ, για τα βαρυνόμενα των παρ. 1 έως 7 του άρθρου 3 του Ν2300/95.

2)Εξαιρούνται επίσης της παρούσης και δύνανται να αναθεωρούνται οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί για πραγματοποίηση ΜΣΔ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν880/79 ή του Ν2300/95, εφόσον με την αναθεώρηση δεν επηρεάζονται τα δεδομένα της ΜΣΔ (κάλυψη, ύψος, αύξηση ΣΔ).

Στις περιπτώσεις αυτές επιτρέπεται, αν απαιτείται, μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου και η αντίστοιχη τροποποίηση του ΠΔ ή της απόφασης έγκρισης, με απόφαση Υπουργού.

3. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

3.1. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Στο κεφάλαιο αυτό επιχειρείται η εξέταση της εφαρμογής του θεσμού στον Νομό Αττικής και κυρίως στους δήμους του Λεκανοπεδίου Αττικής. Πιο συγκεκριμένα εξετάζεται η εφαρμογή της ΜΣΔ σε βάθος χρόνου και επιχειρείται η στάθμιση των θετικών και αρνητικών συνεπειών της με την βοήθεια του προγράμματος ArcGIS.

Τα πρωτογενή δεδομένα για την μελέτη αυτή προέρχονται από το Τμήμα Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Ουσιαστικά πρόκειται για τα ψηφιοποιημένα δεδομένα του Μητρώου ΜΣΔ. Τα δεδομένα είναι κατοχυρωμένα σε βάση δεδομένων η οποία ενημερώνεται από τους υπαλλήλους του Τμήματος. Υπάρχει και μια δεύτερη συμπληρωματική βάση δεδομένων η οποία περιλαμβάνει στοιχεία από τις κατά τόπους Νομαρχίες. Οι βάσεις αυτές περιλαμβάνουν γεωγραφικά στοιχεία για τα βαρυνόμενα και ωφελούμενα ακίνητα, τα στοιχεία των ακινήτων αυτών, τα ΦΕΚ στα οποία έχουν δημοσιευθεί, τα τετραγωνικά μέτρα προς μεταφορά, την κατηγορία του βαρυνόμενου, τους τίτλους αντίστοιχους τίτλους κτλ.

Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφέρουμε ότι οι προαναφερθείσες βάσεις δεδομένων παρουσιάζουν κάποια προβλήματα. Δεν υπάρχει σαφής κωδικοποίηση των δεδομένων και έτσι για παράδειγμα ένα διατηρητέο βαρυνόμενο ακίνητο μπορεί να αναφέρεται ως Δ, ως Δτρ ή Διατηρ. Το ίδιο μπορεί να συμβαίνει με τις ονομασίες Δήμων και Νομών. Επιπροσθέτως υπάρχουν εγγραφές στις οποίες λείπουν κάποια στοιχεία. Τα παραπάνω καθιστούν ιδιαίτερα δυσχερή την ομαδοποίηση των χιλιάδων εγγραφών των δυο βάσεων για την περαιτέρω επεξεργασία τους.

3.2. Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΜΣΔ ΑΝΑ ΝΟΜΟ

Πριν προχωρήσουμε στην εξέταση των στοιχείων για τον Νομό Αττικής, θα επιχειρήσουμε μια καταγραφή της γενικής εικόνας που παρουσίασε η εφαρμογή του θεσμού σε μεγαλύτερη κλίμακα. Έτσι παρακάτω αναφέρονται κάποια στοιχεία που αφορούν το σύνολο των Νομών της Ελλάδος.

Όπως φαίνεται από τον Χάρτη 1, στη διαδικασία έγκρισης ΜΣΔ από βαρυνόμενα ακίνητα, συμμετέχουν ακίνητα από 40 Νομούς της χώρας, ενώ η συντριπτική πλειοψηφία τους εμφανίζεται στους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης με ποσοστά 71,5% και 11,6% αντίστοιχα. Οι μόνοι Νομοί από τους υπόλοιπους που συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο του 1% είναι οι Νομοί Δωδεκανήσων Αχαΐας και Λέσβου με ποσοστά 1,9%, 1,8% και 1,3% αντίστοιχα. Επομένως η εφαρμογή σε όλους εκτός των προαναφερθέντων Νομών, πρέπει να θεωρηθεί μηδαμινή και αμελητέα.

Γενικότερα από την εξέταση των στοιχείων προκύπτουν τα ακόλουθα συμπεράσματα:

1. η έγκριση ΜΣΔ από βαρυνόμενα ακίνητα κινήθηκε με πολύ αργούς ρυθμούς μέχρι το 1987, αλλά από εκεί και μέχρι το 1992 αυξήθηκε κατακόρυφα ο αριθμός των βαρυνόμενων ακινήτων, για λόγους που οφείλονται είτε στην αύξηση του ενδιαφέροντος για κατασκευή κτιρίων με πρόσθετο από τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, είτε στην αποδοχή από τους ενδιαφερόμενους των κινήτρων που προσφέρει ο θεσμός, τουλάχιστον στο τομέα των διατηρητέων και ρυμοτομούμενων ακινήτων. Από τότε και ύστερα παρουσιάζεται κάμψη λόγω των αντιδράσεων που άρχισαν να εμφανίζονται κατά το στάδιο υλοποίησης των τίτλων ΜΣΔ, οπότε άρχισε να μειώνεται και το ενδιαφέρον για λήψη τίτλου ΜΣΔ αντί της σε χρήμα αποζημίωσης.
2. η έγκριση ΜΣΔ από διατηρητέα και ρυμοτομούμενα υπερτερεί με συντριπτικά ποσοστά 57% και 39,7% αντίστοιχα) στη κατανομή των βαρυνόμενων ακινήτων, ως προς τον χαρακτηρισμό τους, ενώ ελάχιστη θεωρείται η εφαρμογή του θεσμού σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία των πόλεων και χαμηλά κτίρια.

3. Η εγκριθείσα προς μεταφορά επιφάνεια ανέρχεται σε 1.170.000 τ.μ. περίπου, με ιδιαίτερη συμμετοχή σε αυτή των βαρυνόμενων ακινήτων των Νομών Αττικής (726.000 τ.μ. περίπου) και Θεσσαλονίκης (275.000 τ.μ. περίπου) και στη συνέχεια του Νομού Αχαΐας (21000 τ.μ. περίπου). Η προς μεταφορά επιφάνεια των άλλων Νομών θεωρείται αμελητέα συγκρινόμενη με εκείνες των πιο πάνω Νομών.

Στο Χάρτη 2 αποτυπώνεται η ποσοστιαία κατανομή των ωφελούμενων ακινήτων ανά Νομό. Και εδώ ο Νομός Αττικής κατέχει με μεγάλη διαφορά το μεγαλύτερο ποσοστό (52% περίπου), ενώ ακολουθεί ο Νομός Θεσσαλονίκης με ποσοστό περίπου 25%. Από τους υπόλοιπους Νομούς αξιοσημείωτα ποσοστά εμφανίζουν οι Νομοί Ιωαννίνων και Δωδεκανήσου με ποσοστά 2,7% και 1,7% αντίστοιχα.

Από την επεξεργασία των στοιχείων προκύπτει ότι ο ρυθμός εγκρίσεως ΜΣΔ σε ωφελούμενο ακίνητο μέχρι και το 1988 ήταν περιορισμένος, ενώ τα επόμενα χρόνια παρουσιάζει ραγδαία αύξηση μέχρι και το 1994 οπότε και ο Ν880/79 αναστέλλεται από το ΣτΕ. Τα δυο επόμενα έτη με την εφαρμογή του Ν2300/95 ο ρυθμός παρουσίασε εκρηκτική αύξηση, η οποία διεκόπη από την αναστολή και του Ν2300/95. Με την θεσμοθέτηση του 3044/2002 και την συμπλήρωση του από τον Ν3212/2004 εγκρίθηκαν ακόμα 490 περίπου ΜΣΔ σε ωφελούμενα κτίρια.

Τέλος από την μέχρι σήμερα εγκριθείσα προς μεταφορά επιφάνεια από βαρυνόμενα ακίνητα έχουν υλοποιηθεί περίπου 743.000 τ.μ., δηλαδή περίπου το 63%.

3.3. Η ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΜΣΔ ΣΤΟ ΝΟΜΟ ΑΤΤΙΚΗΣ

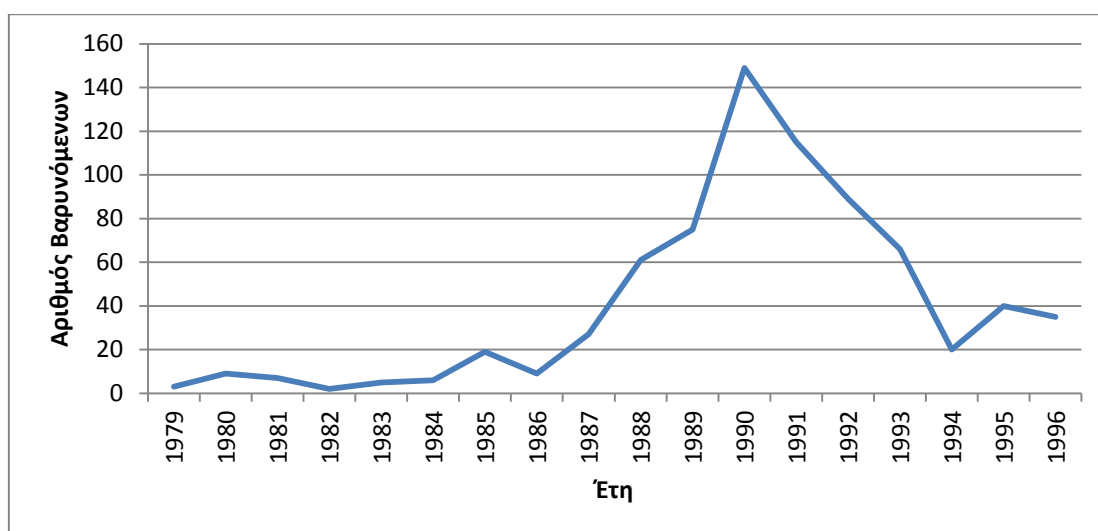
3.3.1. Βαρυνόμενα Ακίνητα του Νομού

Στη συνέχεια επιχειρείται μια πιο αναλυτική μελέτη της εφαρμογής του θεσμού της ΜΣΔ στο Νομό Αττικής και κυρίως στους Δήμους του Λεκανοπεδίου, που παρουσιάζουν και το μεγαλύτερο ενδιαφέρον.

Κατ' αρχάς παρουσιάζεται ο Χάρτης 3, στο οποίο διακρίνονται τα ποσοστά κάθε Δήμου επί του συνολικού αριθμού των βαρυνόμενων ακινήτων στο Νομό. Αυτό που γίνεται άμεσα αντιληπτό είναι ότι ο Δήμος Αθηναίων κατέχει με διαφορά το μεγαλύτερο ποσοστό με 46,2% των βαρυνόμενων ακινήτων να βρίσκονται σε αυτόν. Το ποσοστό αυτό οφείλεται όπως φαίνεται και από τον Πίνακα 1 στον μεγάλο αριθμό διατηρητέων κτισμάτων του Δήμου. Με σημαντικά χαμηλότερα ποσοστά ακολουθούν οι Δήμοι Πειραιώς και Χαλανδρίου (9,9% και 9,76% αντίστοιχα). Αξιοσημείωτος είναι και ο αριθμός βαρυνόμενων ακινήτων στους Δήμους Κηφισιάς (5,42%), Αμαρουσίου (3,79%), Παλαιού Φαλήρου (2,44%) και Αχαρνών (2,3%).

Εν συνεχεία παρουσιάζουμε διαγραμματικά την διαχρονική εξέλιξη του αριθμού των βαρυνόμενων ακινήτων του Νομού από το 1979 έως το 1996.

Διάγραμμα 5. Διαχρονική εξέλιξη αριθμού βαρυνομένων



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Όπως προκύπτει από το παραπάνω διάγραμμα η εικόνα που παρουσιάζει η έγκριση ΜΣΔ από βαρυνόμενα ακίνητα για τον Νομό Αττικής αντικατοπτρίζει την συνολική εικόνα που παρουσιάζει το σύνολο της χώρας. Το γεγονός αυτό οφείλεται στο ότι όπως αναφέρθηκε και πρωτύτερα ο Νομός συμμετέχει με ποσοστό 71,5% περίπου στο συνολικό αριθμό εγκριθέντων βαρυνομένων. Τα πρώτα χρόνια δηλαδή της εφαρμογής του θεσμού ο αριθμός εγκρίσεων κινήθηκε σε χαμηλούς ρυθμούς, λόγω της επιφυλακτικότητας των ενδιαφερομένων. Από το 1985 και έπειτα ο ρυθμός αυτός αυξάνεται ραγδαία με αιχμή το έτος 1990 όπου και εγκρίθηκαν επιφάνειες προς μεταφορά από 149 βαρυνόμενα ακίνητα. Εν συνεχεία και λόγω της κήρυξης του Ν880/79 ως αντισυνταγματικού από το ΣτΕ το 1994 ο ρυθμός μειώνεται και πάλι δραστικά έως το 1996 όπου και παύει η έκδοση τίτλων καθώς με την 6070/96 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίνονται ορισμένες διατάξεις του Ν2300/95 αντισυνταγματικές και αναστέλλεται η λειτουργία του.

Στο σημείο αυτό πρέπει να γίνει αναφορά το γεγονός ότι παρά την θεσμοθέτηση του Ν3044/2002 δεν εγκρίθηκε από την αρχή της ισχύς του Νόμου, ΜΣΔ από κανένα βαρυνόμενο ακίνητο. Αυτό οφείλεται ως ένα βαθμό στο περιορισμό που επέβαλλε ο Ν3044/2002 στις κατηγορίες των βαρυνομένων ακινήτων, καθώς όπως έχει προαναφερθεί όριζε ως βαρυνόμενα ακίνητα μόνο αυτά που τα ίδια ή χρήση τους έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα και όσα τα ρυμοτομικά σχέδια χαρακτηρίζουν ως κοινόχρηστους χώρους. Σίγουρα όμως σημαντικό ρόλο διαδραμάτισε και η μείωση του ενδιαφέροντος από την πλευρά των πολιτών, λόγω της προβληματικής ως τότε εφαρμογής των εκάστοτε Νόμων και βεβαίως λόγω της μη οριοθέτησης ΖΥΣ από κανένα ΟΤΑ μέχρι και σήμερα.

Στον επόμενο Πίνακα 1 φαίνεται η κατανομή των βαρυνομένων ακινήτων στους δήμους της Αττικής που παρουσιάζουν μεγαλύτερο ενδιαφέρον και ανάλογα με την κατηγορία χαρακτηρισμού τους. Ακόμα στον ίδιο πίνακα φαίνονται τα εγκριθέντα προς μεταφορά εμβαδά και το ποσοστό που αυτά αντιστοιχούν επί της συνολικής εγκριθείσας προς μεταφοράς επιφανείας.

Πίνακας 1. Βαρυνόμενα ακίνητα στο Λεκανοπέδιο Αθηνών

Δήμος	Σύνολο	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Εμβαδόν	Ποσοστό
ΑΓΙΑΣ ΒΑΡΒΑΡΑΣ	1		1					2023,20	0,3
ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ	1		1					858,50	0,1
ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ	8		8					3374,44	0,5
ΑΓΙΩΝ ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ	14		12	2				22618,77	3,2
ΑΘΗΝΑΙΩΝ	341	304	21	1	10		5	248555,96	35,1
ΑΛΙΜΟΥ	1	1						371,31	0,1
ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ	28	3	21	4				55240,38	7,8
ΑΧΑΡΝΩΝ	17		17					9485,24	1,3
ΒΟΥΛΑΣ	4		4					1158,32	0,2
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	1		1					107,02	0,0
ΒΡΙΛΗΣΣΙΩΝ	8		8					7601,54	1,1
ΓΑΛΑΤΣΙΟΥ	6	1	5					54351,72	7,7
ΓΛΥΦΑΔΑΣ	4	1	2		1			2449,13	0,3
ΕΡΥΘΡΩΝ	2		1	1				1876,65	0,3
ΖΕΦΥΡΙΟΥ	7		7					10601,64	1,5
ΖΩΓΡΑΦΟΥ	2		2					4561,50	0,6
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ	1		1					419,85	0,1
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	8	1	6	1				4724,83	0,7
ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	8	7	1					9067,27	1,3
ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ	4		3	1				23474,43	3,3
ΚΗΦΙΣΙΑΣ	40	28	10		2			23662,27	3,3
ΜΕΛΙΣΣΙΩΝ	10		10					16115,27	2,3
ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗΣ	5		5					3966,00	0,6
ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ	2		2					1539,82	0,2
ΝΕΑΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ	5		5					3038,94	0,4
ΝΕΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ	1	1						28909,00	4,1
ΝΕΩΝ ΛΙΟΣΙΩΝ (ΙΛΙΟΥ)	3		3					1745,08	0,2
ΝΙΚΑΙΑΣ	3		2		1			2468,14	0,3
ΠΑΛΑΙΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ	18	6	11		1			16698,90	2,4
ΠΕΙΡΑΙΩΣ	73	68	1	1	1		2	44951,22	6,4
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ	12		11	1				17295,74	2,4
ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗΣ	1		1					9,60	0,0
ΠΕΥΚΗΣ	2		2					1471,40	0,2

ΤΑΥΡΟΥ	3		2			1		7720,38	1,1
ΥΜΗΤΤΟΥ	0							0,00	0,0
ΦΙΛΟΘΕΗΣ	0							0,00	0,0
ΦΥΛΗΣ	0							0,00	0,0
ΧΑΙΔΑΡΙΟΥ	4		4					6044,65	0,9
ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ	72	2	68	1	1			68420,62	9,7
ΧΟΛΑΡΓΟΥ	3		3					707,06	0,1
Σύνολο	723	423	262	13	17	1	7	707685,77	100,0
Ποσοστό %		58,50	36,24	1,80	2,35	0,14	0,97		

(1) Διατηρητέο (2) Ρυμοτομούμενο (3) Πολεοδομικό ενδιαφέρον σημείο (4) Χαμηλό κτίριο
(5) Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο (6) Σταθμός αυτ/των

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Από τα στοιχεία του προηγούμενου πίνακα σε συνδυασμό με αυτά του Χάρτη 3 προκύπτουν τα εξής ενδιαφέροντα συμπεράσματα:

1. Το σύνολο των 723 βαρυνόμενων ακινήτων του Νομού κατανέμεται σε 40 Δήμους με μεγαλύτερη την συμμετοχή σε αριθμό ακινήτων του Δήμου Αθηναίων (341), Πειραιά (73), Χαλανδρίου (72), Κηφισιάς (40), Αμαρουσίου (28) και Παλαιού Φαλήρου (18)
2. Στο σύνολο (707.686 τ.μ.) των εκροών ΣΔ των Δήμων υπερτερεί ο Δήμος Αθηναίων (248556 τ.μ.) με ποσοστό 35.1% και έπονται οι Δήμοι Χαλανδρίου (68.421 τ.μ.), Αμαρουσίου (55.240 τ.μ.), Γαλατσίου (54.352 τ.μ.), Πειραιώς (44.951 τ.μ.), Νέου Ψυχικού (28.909 τ.μ.), Κηφισιάς (23.662 τ.μ.), Κερατσινίου (23.474 τ.μ.), Αγίων Αναργύρων (22.619 τ.μ.) κτλ.
3. Επιβεβαιώνεται το συμπέρασμα ότι η συντριπτική πλειοψηφία και των 723 βαρυνόμενων ακινήτων κατανέμεται, ως προς το χαρακτηρισμό τους, σε διατηρητέα, κατά ποσοστό 58,5% και σε ρυμοτομούμενα, κατά ποσοστό 36,2%. Αντιθέτως ελάχιστη θεωρείται η εφαρμογή του θεσμού σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία

των πόλεων (1,8%), στα χαμηλά κτίρια (2,3%) και σε σταθμούς αυτοκινήτων ενώ έχουν καταγραφεί μόνο δυο περιπτώσεις ΜΣΔ σε οικόπεδα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο.

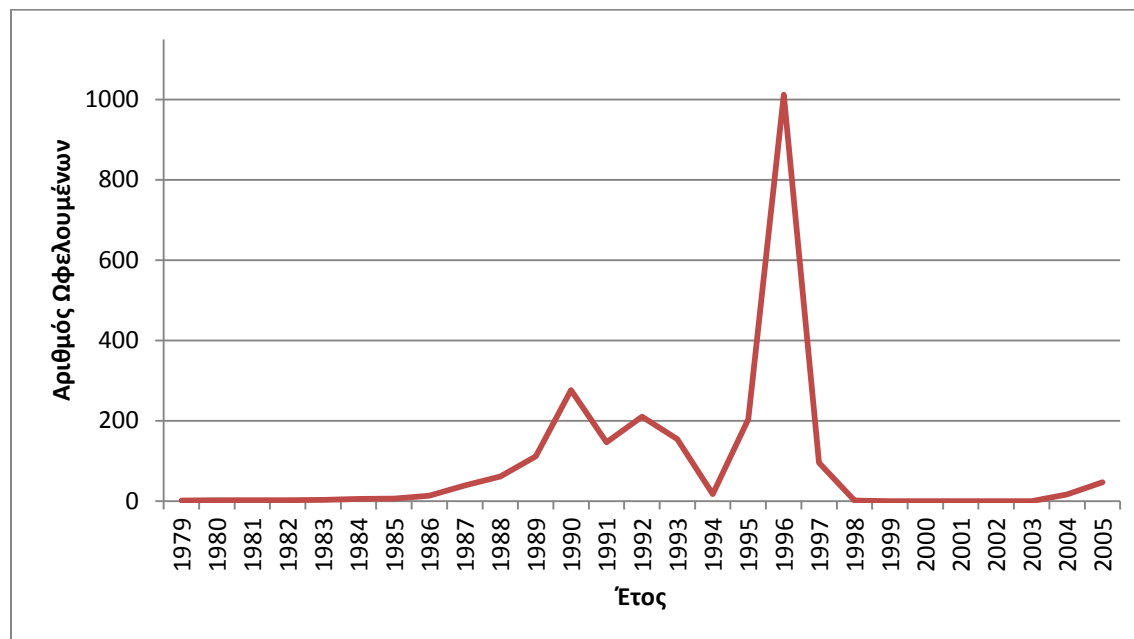
Θέλοντας να εμβαθύνουμε περισσότερο στα στοιχεία του παραπάνω πίνακα μπορούμε να εξετάσουμε ξεχωριστά κάθε Δήμο. Έτσι για παράδειγμα παρατηρούμε ότι από τα 341 βαρυνόμενα ακίνητα του Δήμου Αθηναίων τα 304, δηλαδή το 89,1 %, προέρχονται από διατηρητέα. Γεγονός που δικαιολογείται από το πλήθος των διατηρητέων κτιρίων των ιστορικών συνοικιών του κέντρου της Αθήνας. Αντίστοιχα, παρατηρούμε ότι στους Δήμους Αμαρουσίου και Χαλανδρίου με ποσοστά 75% και 94,4% επικρατούν τα βαρυνόμενα ακίνητα που χαρακτηρίζονται ως ρυμοτομούμενα. Προφανώς αυτό συμβαίνει λόγω της έγκρισης κάποιας πολεοδομικής μελέτης ή ρυμοτομικού σχεδίου κτλ. στις περιοχές αυτές.

3.3.2. Ωφελούμενα Ακίνητα του Νομού

Πιο σημαντική από την κατανομή των βαρυνόμενων ακινήτων στους Δήμους της Αττικής είναι η κατανομή και το πλήθος των υπόλοιπων στοιχείων που πηγάζουν από την επεξεργασία των δεδομένων για τα ωφελούμενα ακίνητα. Μέσω της μελέτης των στοιχείων αυτών θα μπορούσαμε να διαπιστώσουμε ποιες περιοχές επιβαρύνθηκαν περισσότερο, το βαθμό της επιβάρυνσης τους και θα προσπαθήσουμε να εξηγήσουμε τους λόγους που αυτό συνέβη.

Προηγουμένως όμως παραθέτεται η διαγραμματική εξέλιξη του ρυθμού έγκρισης ωφελουμένων ακινήτων για τα έτη 1979 έως και 2005

Διάγραμμα 6. Διαχρονική εξέλιξη αριθμού ωφελουμένων



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Όπως συνέβη με τον ρυθμό έγκρισης ΜΣΔ από βαρυνόμενα ακίνητα έτσι και εδώ ο ρυθμός έγκρισης ΜΣΔ σε ωφελούμενα ακίνητα του Νομού Αττικής ακολουθεί την ίδια τάση με αυτόν ολόκληρης της χώρας. Έτσι παρατηρούμε ότι ο αριθμός ωφελουμένων ακινήτων τα πρώτα χρόνια εφαρμογής του θεσμού ήταν μονοψήφιος καθώς και η έκδοση τίτλων ΜΣΔ από βαρυνόμενα ήταν αντίστοιχα χαμηλή. Από το 1988 ο αριθμός εγκριθέντων ωφελουμένων αυξάνεται σημαντικά έως το 1994 όπου ο Ν880/79 κρίνεται αντισυνταγματικός. Στη συνέχεια ο νέος Νόμος Ν2300/95 δίνει νέα ώθηση κυρίως λόγω του ότι οι ενδιαφερόμενοι σπεύδουν να αξιοποιήσουν τους τίτλους ΜΣΔ που είχαν εκδοθεί με τον προηγούμενο Νόμο. Με την αναστολή και του Ν2300/95 όμως η έγκριση ωφελουμένων ακινήτων παγώνει έως το 2004 οπότε και έχουμε την έγκριση του 3044/2002 και την συμπλήρωση του με τον 3212/2004. Και με αυτόν τον Νόμο όμως ο αριθμός των ωφελουμένων ακινήτων ήταν μικρός και αφορούσε όπως θα δούμε και στη συνέχεια σε μεγάλο βαθμό την ΜΣΔ για την νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης χώρου ακινήτου.

Στο σημείο αυτό πρέπει να επισημάνουμε ότι τα τετραγωνικά μέτρα που αναφέρονται σε ωφελούμενα ακίνητα αποτελούν το μετασχηματισμένο επί πλέον εμβαδόν και όχι το συνολικό εμβαδόν για μεταφορά. Στον Χάρτη 4 αποτυπώνεται χαρτογραφικά το ποσοστό ωφελουμένων ακινήτων που αναλογεί σε κάθε Δήμο του Νομού Αττικής.

1. Όπως διαφαίνεται στο χάρτη περί τους 40 Δήμους έχουν γίνει αποδέκτες μεταφερόμενου ΣΔ.
2. Από το Δήμο Αθηναίων μεταφέρεται ΣΔ από 341 βαρυνόμενα ακίνητα, που αντιστοιχεί σε 248.556 τ.μ., ενώ ο ίδιος Δήμος επιβαρύνεται σε 42 ωφελούμενα ακίνητα με ΣΔ που αντιστοιχεί σε 13.000 τ.μ. περίπου.
3. Παρατηρείται το φαινόμενο της σημαντικής συγκέντρωσης μεταφερόμενου ΣΔ σε Δήμους των νοτίων και βορίων προαστίων του λεκανοπεδίου. Σημαντικά μεγαλύτερος σε σύγκριση με τους υπόλοιπους είναι ο αριθμός των ωφελουμένων ακινήτων στο Δήμο Γλυφάδας (10,68%). Ακολουθούν οι Δήμοι Ηλιουπόλεως (6,27%), Χαλανδρίου (5,44%), Αμαρουσίου και Περιστερίου με 4,9% περίπου, Πετρούπολης (4,6%), Βούλας (4,4%) και Ν. Λιοσίων (4,3%). Κυριαρχεί δηλαδή η τάση μεταφοράς ΣΔ σε περιοχές με υψηλότερη αξία γης, οι οποίες είναι πιο θελκτικές στους πολίτες. Αντίστοιχα το συνολικό εμβαδόν που έχει εγκριθεί προς μεταφορά από τους Δήμους αυτούς, με εξαίρεση τους Δήμους Χαλανδρίου και Αμαρουσίου, είναι πολύ μικρό ή και μηδενικό σε σχέση με το εμβαδόν που μεταφέρεται στους Δήμους αυτούς.

Παρόλα αυτά το ποσοστό των ωφελουμένων ακινήτων ενός Δήμου αλλά και το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων που μεταφέρθηκαν σε αυτόν δεν αποτελούν τους πιο αξιόπιστους δείκτες επιβάρυνσης του. Στους παραπάνω δείκτες δεν λαμβάνεται υπόψη η έκταση του Δήμου. Προφανώς δεν είναι ίδια η επιβάρυνση ενός Δήμου με μικρή έκταση σε σχέση με έναν Δήμο πολύ μεγαλύτερης έκτασης. Για παράδειγμα 10.000 τ.μ. μεταφερόμενης επιφάνειας επιβαρύνουν πολύ περισσότερο την δομημένη επιφάνεια του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας που έχει έκταση περίπου 2,8 τ.χλμ. σε σχέση με τον Δήμο Αθηνών που έχει έκταση 38 τ.χλμ.

Για τον παραπάνω λόγο στον Χάρτη 5 παρουσιάζεται ένας ακόμα δείκτης. Πρόκειται ουσιαστικά για τον λόγο της μεταφερόμενης επιφάνειας σε έναν Δήμο προς την έκταση του

Δήμου αυτού. Ο λόγος αυτός είναι πολλαπλασιασμένος επί 1000 προκειμένου να αποφευχθούν νούμερα με πολλά δεκαδικά ψηφία που είναι δυσανάγνωστα.

Από τον Χάρτη 5 λοιπόν γίνεται κατανοητό ότι οι Δήμοι με το μεγαλύτερο ποσοστό ωφελουμένων ακινήτων δεν είναι κατ' ανάγκη αυτοί που επιβαρύνθηκαν περισσότερο αναλογικά με την έκτασή τους. Ο Δήμος Γλυφάδας παρότι είχε με διαφορά από τους υπόλοιπους το μεγαλύτερο ποσοστό ωφελουμένων ακινήτων, λόγω του ότι έχει πολύ μεγάλη έκταση μπορούμε να πούμε ότι δεν είναι στις πρώτες θέσεις των Δήμων στους οποίους είναι πιο αισθητή η μεταφορά επιπλέον επιφάνειας. Αντιθέτως ο Δήμος Αμαρουσίου ο οποίος έχει σημαντικά μικρότερη έκταση του Δήμου Γλυφάδας παρότι είναι δέκτης πολύ μικρότερου αριθμού ωφελουμένων (124 έναντι 269) επιβαρύνεται περισσότερο. Το ίδιο συμβαίνει και στον Δήμο Νέου Ψυχικού. Ενώ μεταφέρονται σε αυτόν επιφάνειες από 17 μόνο ακίνητα, λόγω της πολύ μικρής έκτασης του ο λόγος αυτών των δυο είναι πολύ υψηλός. Ακολουθούν οι Δήμοι Χαλανδρίου (5,1), Αλίμου (3,2), Παλαιού Φαλήρου (2,8), Νέας Χαλκηδόνας (2,7) κτλ.

Βέβαια, σημαντικό ρόλο διαδραματίζει προφανώς και η επιφάνεια ανά ακίνητο που μεταφέρεται εκτός από τον καθαρό αριθμό των ωφελουμένων ακινήτων και την έκταση του Δήμου. Στην περίπτωση για παράδειγμα των Δήμων Αιγάλεω και Βύρωνα τα ωφελούμενα ακίνητα που γίνονταν δέκτες μεταφερόμενης επιφάνειας είναι ίσα (45), η αντίστοιχη όμως μεταφερόμενη επιφάνεια στον Δήμο Βύρωνα είναι σχεδόν διπλάσια από αυτή του Δήμου Αιγάλεω (6.615 τ.μ. έναντι 3.500 τ.μ.).

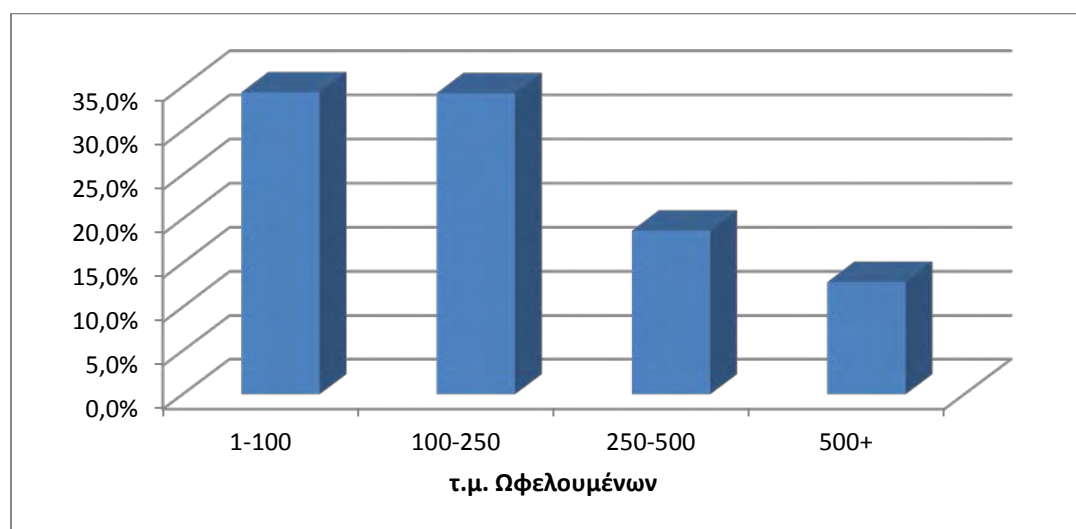
Επίσης από τους Χάρτες 4 και 5 παρατηρούμε ότι οι επιφάνειες που μεταφέρθηκαν στους Δήμους εκτός Λεκανοπεδίου Αττικής είναι μηδαμινές και μπορούν να θεωρηθούν αμελητέες.

3.3.3. Δευτερογενή στοιχεία της εφαρμογής της ΜΣΔ στο Νομό Αττικής

Από την επεξεργασία των στοιχείων του Μητρώου ΜΣΔ προκύπτουν αρκετά ακόμα ενδιαφέροντα στοιχεία. Ένα από αυτά είναι και το μέγεθος της επιφάνειας των ωφελουμένων ακινήτων ανά Νόμο. Ένας από τους λόγους που ξεσήκωσε τις αντιδράσεις του κοινού κατά την

διάρκεια ισχύος του Ν880/79 είναι και οι ακρότητες που παρατηρήθηκαν στην όσον αφορά στις μεταφερόμενες επιφάνειες των ακινήτων. Αυτές πολλές φορές ήταν ιδιαίτερα μεγάλες με αποτέλεσμα να επιβαρύνουν το άμεσο περιβάλλον του ωφελούμενου ακινήτου και τις δομημένες επιφάνειες της περιοχής. Στο διάγραμμα που ακολουθεί διακρίνεται η κατανομή των εγκριθέντων προς μεταφορά επιφανειών κατά την περίοδο 1979 έως και 1994, την περίοδο δηλαδή που ίσχυε ο Ν880/79.

Διάγραμμα 7. Τετραγωνικά Μέτρα Ωφελουμένων κατά τον Ν880/79



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

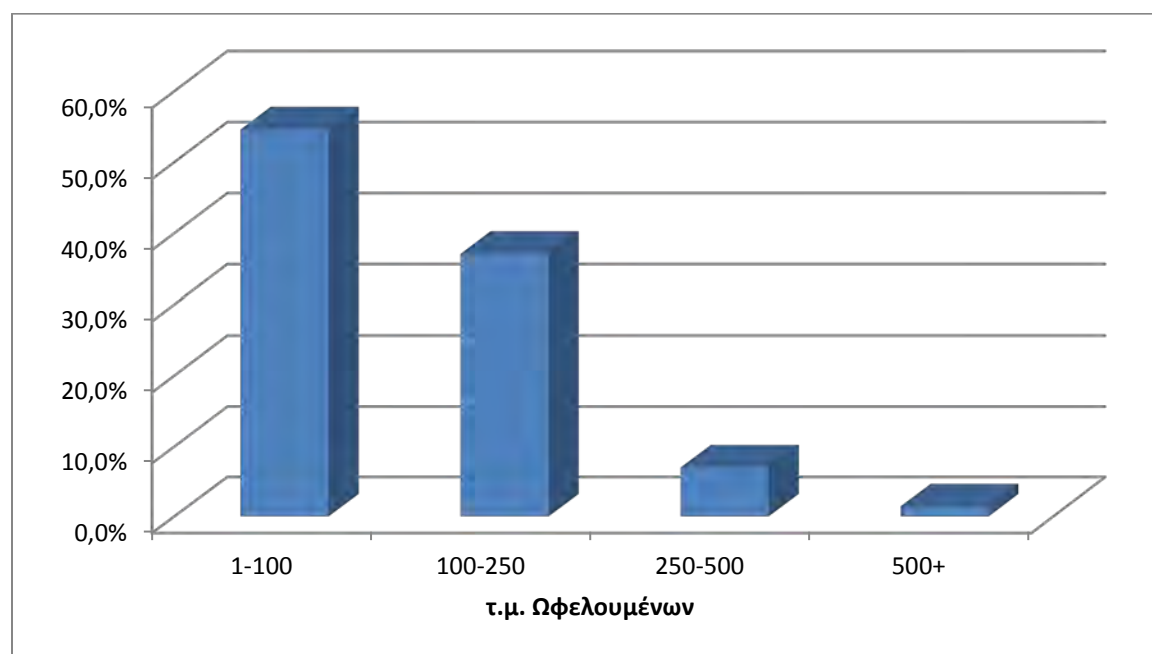
Από τα στοιχεία λοιπόν των Π.Δ. & Υ.Α., που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση του Ν880/1979 προκύπτουν τα εξής:

Ποσοστό 34,3% επί του συνόλου των πράξεων, αφορά πραγματοποίηση ΜΣΔ για μέγεθος από 1-100 τ.μ., ποσοστό 34,2% αφορά πραγματοποίηση για μέγεθος από 100-250 τ.μ., ποσοστό 18,6% για μέγεθος 250-500 τ.μ. και ποσοστό 12,8% πράξεις για πραγματοποίηση ΜΣΔ 500 τ.μ. και άνω. Όπως είναι φανερό τα ποσοστά των ωφελουμένων που ήταν 250-500 τ.μ. και μεγαλύτερα των 500 τ.μ. είναι ιδιαίτερα υψηλά. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνει όσους υποστηρίζουν ότι η έλλειψη αναγκαίων και αυστηρών ασφαλιστικών δικλείδων στο Ν880/1979,

όπως αποκαλύφθηκε στην πράξη, οδήγησε σε μεμονωμένες ακραίες καταστάσεις (έχουν καταγραφεί έως και 5900 τ.μ. προς μεταφορά σε ωφελούμενο ακίνητο!).

Αντίστοιχα στοιχεία μπορούμε να εξάγουμε και για την περίοδο 1995 έως 1997, από τα στοιχεία δηλαδή των αποφάσεων, που εκδόθηκαν σε εφαρμογή του Ν2300/1995:

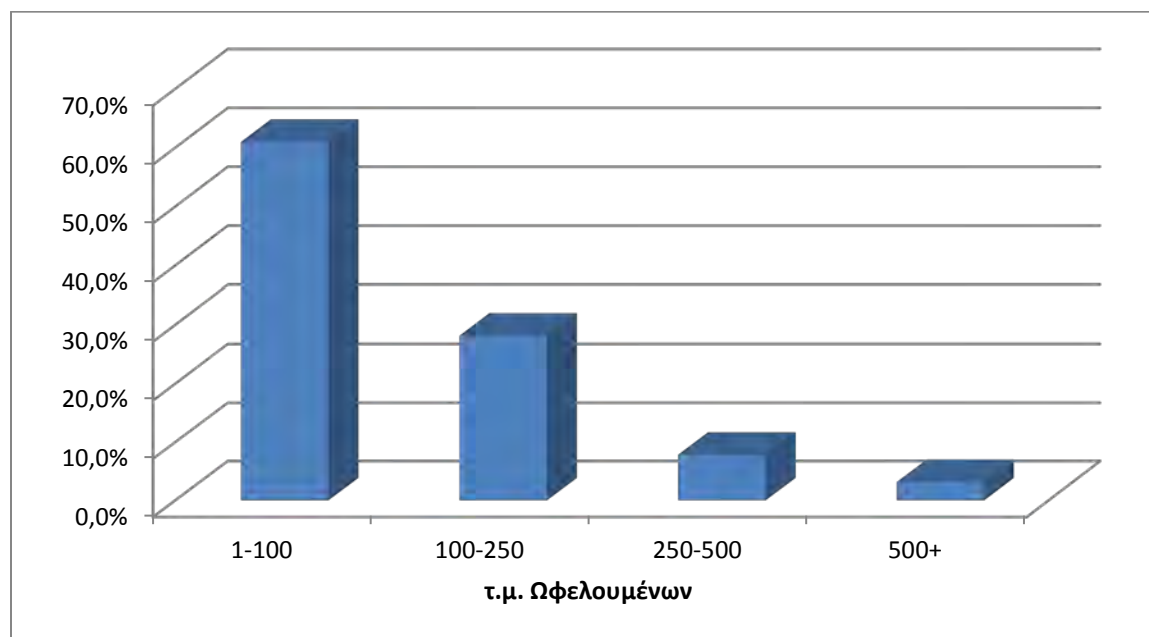
Διάγραμμα 8. Τετραγωνικά Μέτρα Ωφελουμένων κατά τον Ν2300/95



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Από το παραπάνω διάγραμμα λοιπόν προκύπτει ότι ποσοστό 54,6% αφορά πραγματοποίηση ΜΣΔ για μέγεθος από 1-100 τ.μ., ποσοστό 37 % αφορά μέγεθος από 100-250 τ.μ., ποσοστό 7% αφορά μέγεθος από 250-500 τ.μ. και ποσοστό 1,4% αφορά μέγεθος από 500 τ.μ. και άνω. Βλέπουμε επομένως ότι οι ακραίες περιπτώσεις ακινήτων στα οποία προστίθεντο επιφάνειες που πολλές φορές ξεπερνούσαν και τα 1000 τ.μ. έχουν εκλείψει κατά την εφαρμογή του Ν2300/95.

Τέλος, παρατίθενται διαγραμματικά τα αντίστοιχα στοιχεία για την περίοδο εφαρμογής του Ν3044/2002:

Διάγραμμα 9. Τετραγωνικά Μέτρα Ωφελουμένων κατά τον Ν3044/2002

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Από το παραπάνω διάγραμμα είναι ξεκάθαρο ότι τα ποσοστά των τριών μεγαλύτερων κατηγοριών παρέμειναν σε χαμηλά επίπεδα ενώ ακόμα περισσότερο ωφελήθηκε η κατηγορία 1-100 τ.μ. Έτσι έχουμε για μέγεθος μεταφερόμενης επιφανείας 1-100 τ.μ. ποσοστό 60,9%, για μέγεθος 100-250 τ.μ. ποσοστό 28,1%, για μέγεθος 250-500 τ.μ. ποσοστό 7,8% και τέλος για μέγεθος μεγαλύτερο των 500 τ.μ. ποσοστό 3,1%.

Από τη σύγκριση όλων αυτών των στοιχείων προκύπτουν τα εξής :

α) Κατά το διάστημα της τριαντάχρονης σχεδόν ισχύος του, ο θεσμός της ΜΣΔ είχε τη μεγαλύτερη εφαρμογή σε ποσοστιαία αναλογία, στην κατηγορία μεγέθους από 50,00 έως και 100,00 τ.μ.

β) Κατά το διάστημα της δίχρονης εφαρμογής του Ν2300/1995 αλλά και της εφαρμογής του Ν3044/2002 αυξήθηκε σημαντικά το ποσοστό της ανωτέρω κατηγορίας και μειώθηκε σημαντικά το ποσοστό της κατηγορίας μεγέθους από 500,00 τ.μ. και άνω. Έτσι μπορεί να θεωρηθεί ότι επετεύχθησαν οι στόχοι που έθεσαν οι δυο τελευταίοι Νόμοι μέσω της θέσπισης ασφαλιστικών δικλίδων. Επετεύχθη δηλαδή η διασπορά της πραγματοποίησης ΜΣΔ σε μικρά

μεγέθη, που δεν θίγουν το άμεσο και το ευρύτερο οικιστικό περιβάλλον καθώς και η ελαχιστοποίηση των μεμονωμένων ακραίων καταστάσεων, που επέφεραν την επιδείνωση των συνθηκών και όρων διαβίωσης.

Επιπροσθέτως, όπως αναφέραμε και στο κεφάλαιο 3.2.3. η συνολική επιβάρυνση με μεταφερόμενες επιφάνειες κάθε οικιστικής περιοχής και στην προκειμένη περίπτωση των Δήμων του Λεκανοπεδίου Αττικής, θεωρείται σημαντικός παράγοντας, ο οποίος πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά την έγκριση πραγματοποίησης ΜΣΔ. Από τα στοιχεία που παρατίθενται στη συνέχεια, προκύπτει ότι η συντελεσθείσα μέχρι και το 2002 επιβάρυνση, σε δομήσιμες επιφάνειες, στην περιοχή των περισσότερο επιβαρυνθέντων δήμων δεν υπερβαίνει το 2,14% των δομήσιμων επιφανειών που μπορούν να κατασκευαστούν με τους ισχύοντες όρους δόμησης (www.tee.gr).

Πίνακας 2. Αύξηση δομήσιμων επιφανειών λόγω ΜΣΔ

Δήμος	Δ.Ε.Δ.	Επιφάνειες από ΜΣΔ	ΜΣΔ%
Αμαρουσίου	5.178.855	110.802	2,14
Βούλας	2.867.168	17.611	0,61
Ηλιούπολης	454.347	16.134	3,55
Κηφισιάς	4.941.447	9.933	0,20
Ν. Ψυχικού	1.012.287	8.743	0,86
Π. Ψυχικού	987.694	3.705	0,38
Φιλοθέης	671.325	2.484	0,37
Χαλανδρίου	4.485.149	49.353	1,10

Πηγή: Εισηγητική έκθεση για τον Ν3044/2002

Τέλος, ένας άλλος σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει όμως το άμεσο περιβάλλον του ωφελούμενου ακινήτου και όχι τόσο την ευρύτερη περιοχή, είναι το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ΣΔ στο ακίνητο αυτό. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του Μητρώου ΜΣΔ σε ορισμένες περιπτώσεις κτιρίων ο ισχύων Σ.Δ. αυξήθηκε σημαντικά, όπως π.χ. από το 1,2 έφθασε το 2,4 και σε ορισμένες περιπτώσεις ο ήδη υψηλός ΣΔ έφθασε το 4,7 σε μια δε περίπτωση ο ΣΔ από 2,2 έφθασε το 5,5. (Χριστοφιλόπουλος, 1993) Είναι φανερό ότι οι ακραίες αυτές περιπτώσεις δημιούργησαν το αρνητικό κλίμα κατά του θεσμού της ΜΣΔ.

4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Όπως αναφέρθηκε και στην αρχή αυτής της διπλωματικής εργασίας, ιδιαίτερης σημασίας και προσοχής χρήζει η ανάγκη των κατοίκων των μεγάλων αστικών κέντρων και στην προκειμένη περίπτωση του Λεκανοπεδίου Αττικής για βελτιωμένη ποιότητα ζωής και συνθήκες διαβίωσης. Επίσης ολοένα και μεγαλώνει η ευαισθησία των πολιτών για τη διάσωση, συντήρηση και προστασία των αρχιτεκτονικών στοιχείων, διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών μας οικισμών.

Για τα παραπάνω προβλήματα η επιστήμη της Πολεοδομίας καλείται να δώσει λύσεις που συμβαδίζουν με την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Ένας από τους τρόπους με τους οποίους επιδιώκεται να δοθεί λύση σε ορισμένα από τα σύγχρονα πολεοδομικά προβλήματα, αφορά την αποτελεσματικότερη αξιοποίηση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας στο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Όλο και συχνότερα προτείνονται λύσεις που στοχεύουν στην «αποδόμηση» των συστατικών της ακίνητης ιδιοκτησίας ή πιο συγκεκριμένα, στην αποδέσμευση των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας από τη φυσική υπόσταση αυτής (Τριανταφυλλόπουλος, Αλεξανδροπούλου, 2009). Ένα από τα χρησιμότερα εργαλεία στα χέρια της Πολιτείας προς αυτή την κατεύθυνση είναι και η Μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης. Δίνει την δυνατότητα να ξεπεραστεί ένας από τους σημαντικότερους σκοπέλους στην εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων, αυτό της αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων ακινήτων, αλλά και συνδράμει στην διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς μέσω της παροχής κινήτρων στους ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων. Ειδικά σε μια δυσχερή οικονομικά περίοδο, όπως αυτή που διανύουμε, στην οποία η εξεύρεση πόρων από τους ΟΤΑ για αποζημίωση είναι πολύ δύσκολη, η ΜΣΔ θα μπορούσε να λύσει τα χέρια στη διοίκηση.

Παρόλα αυτά, ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόστηκε ο Ν880/79 και ιδιαίτερα στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας που εξετάσαμε δείχνει ότι ο Νόμος αυτός δεν διέθετε τις απαραίτητες δικλείδες ασφαλείας. Το αποτέλεσμα ήταν να παρατηρηθούν πολλές περιπτώσεις στις οποίες η μεταφερόμενη επιφάνεια σε έναν ωφελούμενο ακίνητο ήταν πολύ μεγάλη και ο ΣΔ αυξανόταν σε μεγάλο βαθμό με επακόλουθο την επιβάρυνση του άμεσου περιβάλλοντος του ακινήτου αλλά και της ευρύτερης περιοχής. Και βέβαια πρέπει να τονίσουμε ότι ο Νόμος αυτός

ίσχυσε για 15 ολόκληρα χρόνια πριν την αναστολή της λειτουργίας του, προκειμένου να τροποποιηθεί και μόνο μετά τις αποφάσεις του ΣτΕ που τον χαρακτήριζε ως αντισυνταγματικό.

Οι δυο επόμενοι Νόμοι μαζί με τις συμπληρωματικές τους διατάξεις κινήθηκαν προς την σωστή κατεύθυνση. Έτσι όπως είδαμε επετεύχθη η απαιτούμενη διασπορά της πραγματοποίησης ΜΣΔ σε μικρά μεγέθη, που δεν θίγουν το άμεσο και το ευρύτερο οικιστικό περιβάλλον καθώς και ελαχιστοποιήθηκαν οι μεμονωμένες περιπτώσεις, που επέφεραν την επιδείνωση των συνθηκών και όρων διαβίωσης. Ακόμα από την παρουσίαση των στοιχείων διαφαίνεται ότι ο θεσμός της ΜΣΔ βοήθησε στην προστασία πολύ μεγάλου αριθμού διατηρητέων κτιρίων και ταυτόχρονα συνέτεινε στην μη υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος Δήμου Αθηναίων, καθώς η προς μεταφορά εγκριθείσα επιφάνεια βαρυνομένων ακινήτων του Δήμου είναι σχεδόν διπλάσια της μεταφερόμενης σε αυτόν επιφανείας. Γενικότερα θα λέγαμε ότι η τάση μεταφοράς προς περιοχές λιγότερο πυκνοδομημένες περιοχές βοήθησε στο να μην υποβαθμιστούν περιοχές οι οποίες ήταν ήδη κορεσμένες οικιστικά.

Από την άλλη πλευρά τα χρόνια πέρασαν και το κράτος ενώ όφειλε να ορίσει ζώνες (ΖΑΣ με τον Ν880/79, ΠΥΣΔΟ με τον 2300/95 και ΖΥΣ με τον 3044/02), δεν το έκανε. Όχι τουλάχιστον στο βαθμό που θα έπρεπε καθώς για τον Νομό Αττικής οι ορισμένες ΖΑΣ είναι μόνο 8 και αφορούν κυρίως περιοχές του Δήμου Αχαρνών, ενώ ΖΥΣ δεν ορίστηκαν ποτέ γιατί δεν εκδόθηκαν τα ΠΔ που θα διατυπώνουν τα κριτήρια και τις απαιτήσεις που πρέπει να καλύπτει μια περιοχή ώστε να οριστεί σαν Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή.

Ο Ν3044/2002 εφαρμόστηκε ουσιαστικά σε μεγάλο ποσοστό για την νομιμοποίηση της αλλαγής χρήσης χώρων ενός ακινήτου. Από το γεγονός αυτό γίνεται αντιληπτή η διάθεση της διοίκησης μεγάλο μέρος του εγκεκριμένου ΣΔ να απορροφηθεί στις υφιστάμενες χρήσεις, αφού έτσι η απορρόφηση γίνεται σε υφιστάμενη δόμηση και δεν επιβαρύνει το περιβάλλον (Γρηγορόπουλος, 2004).

Καταλήγοντας, ο θεσμός σήμερα ουσιαστικά είναι ανενεργός και οι απαραίτητες ΖΥΣ δεν έχουν οριστεί και ούτε μπορούν να οριστούν. Από τις συζητήσεις με τους υπαλλήλους της ΔΟΚΚ προκύπτει ότι δεν υπάρχει καμία βούληση από την πολιτεία για την επαναλειτουργία του θεσμού, ενώ χιλιάδες δικαιούχοι είναι κάτοχοι τίτλων ΜΣΔ, οι οποίοι αποτελούν στην ουσία κενό γράμμα.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΑΡΤΩΝ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΠΗΓΕΣ**ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

Αραβαντινός, Α. (1990) *Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Θέματα από τη Θεωρία και την Πρακτική*, Έκδοση Γ', Αθήνα: Συμμετρία.

Αραβαντινός, Α. (1993) 'Θετικές και αρνητικές πολεοδομικές επιπτώσεις του θεσμού-Δυνατότητες' Πρακτικά Δημερίδας του ΤΕΕ: Μεταφορά συντελεστή δόμησης. 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν.880/79, Αθήνα 1-2 Δεκεμβρίου 1993.

Αποστολάτος, Γ. (1993) 'Μηχανογράφηση των διαδικασιών μεταφοράς συντελεστή δόμησης' Πρακτικά Δημερίδας του ΤΕΕ: Μεταφορά συντελεστή δόμησης. 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν.880/79, Αθήνα 1-2 Δεκεμβρίου 1993.

Βακαλοπούλου, Ε. (1993) 'Μεταφορά συντελεστή δόμησης: Οι θέσεις της ΣΑΔΑΣ-Πανελλήνιας Ένωσης Αρχιτεκτόνων' Πρακτικά Δημερίδας του ΤΕΕ: Μεταφορά συντελεστή δόμησης. 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν.880/79, Αθήνα 1-2 Δεκεμβρίου 1993.

Γρηγορόπουλος, Θ. (2004) 'Η εφαρμογή του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης μετά τις τελευταίες ρυθμίσεις' Πρακτικά Ημερίδας του ΤΕΕ: Πολεοδομικές εφαρμογές και δόμηση, Αθήνα 20-21 Μαΐου, 2004 διαθέσιμο και στο http://library.tee.gr/digital/m2009/m2009_grigoropoulos1.pdf

Δάρας Α. και Νικολόπουλος Σ. (1993) 'Η θεώρηση του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης από την επιστημονική άποψη των Πολιτικών Μηχανικών' Πρακτικά Δημερίδας του ΤΕΕ: Μεταφορά συντελεστή δόμησης. 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν.880/79, Αθήνα 1-2 Δεκεμβρίου 1993.

Ευστρατίου, Μ. (2004) *Ο νέος νόμος για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης. Προβληματισμοί με αφορμή την επαναφορά του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης με τις διατάξεις του ν. 3044/2002*, Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλας.

Ζέντελης, Π. (1993) 'Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης: Προβλήματα και Προοπτική' Πρακτικά Διημερίδας του ΤΕΕ: Μεταφορά συντελεστή δόμησης. 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν.880/79, Αθήνα 1-2 Δεκεμβρίου 1993.

Κορκόβελος Ι. (1993) 'Ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης σαν μέσο άσκησης τουριστικής πολιτικής. Παρατηρήσεις μετά από 14 χρόνια εφαρμογής' Πρακτικά Διημερίδας του ΤΕΕ: Μεταφορά συντελεστή δόμησης. 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν.880/79, Αθήνα 1-2 Δεκεμβρίου 1993.

Μακρής, Ι. (2002) Ν. 880/1979 - Ν. 2145/1993 - Ν. 2300/1995 - Ν. 3044/2002: Θεωρητική ανάλυση, πρακτική επαγωγή, νομολογιακή θεμελίωση, νομολογιακή προσέγγιση, Θεσσαλονίκη: Σάκκουλας.

Μαντουβάλου, Μ., Μαυρίδου, Μ. και Πολύζος Ι. (1993) 'Προτάσεις για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης με πολεοδομικά κριτήρια' Πρακτικά Διημερίδας του ΤΕΕ: Μεταφορά συντελεστή δόμησης. 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν.880/79, Αθήνα 1-2 Δεκεμβρίου 1993.

Τριανταφυλλόπουλος Ν. και Αλεξανδροπούλου Ι. (2009) 'Πολεοδομικός σχεδιασμός και θεωρία των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας: Η περίπτωση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης', 2^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πρακτικά Τόμος ΙΙ, Βόλος 24-27 Σεπτεμβρίου 2009, διαθέσιμο και στο http://www.prd.uth.gr/uploads/discussion_papers/2010/uth-prd-dp-2010-07_gr.pdf

Τασοπούλου, Α. (1998) *Η μεταφορά του συντελεστή δόμησης : Η περίπτωση του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσ/νίκης* Διπλωματική εργασία, Επιβλέπον καθηγητής: Οικονόμου Δ., Βόλος: ΤΜΧΠΠΑ.

Παπαδημητρίου, Γ. (1996) *Ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης* Νόμος και Φύση: Βιβλιοθήκη Περιβαλλοντικού Δικαίου, Πρακτικά ημερίδας, Αθήνα: Σάκκουλας.

Χορομίδης Κ. (2002) *Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού*, Θεσσαλονίκη: Δημόπουλος

Χριστοφιλόπουλος, Δ. και Χαϊδόπουλος, Γ. (1981) 'Βελτίωση και χρήση του νόμου 880/1979 για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης' Δ' προσυνεδριακή ημερίδα (Συνέδριο για την Ανάπτυξη), Αθήνα 1981, ΤΕΕ

Χριστοφιλόπουλος, Δ. (1993) 'Χαρακτηριστικά και περιπτώσεις εφαρμογής του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή δόμησης' Πρακτικά Δημερίδας του ΤΕΕ: Μεταφορά συντελεστή δόμησης. 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν.880/79, Αθήνα 1-2 Δεκεμβρίου 1993.

ΝΟΜΟΙ/ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Ν. 880/79 (ΦΕΚ 58/Α/79)

«Περί καθορισμού ορίου σ.δ. και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας». [Τροποποιήθηκε με το αρθ. 95 §9 Ν. 1892/90 (ΦΕΚ 101/Α) κ' με το αρθ. 6 Ν. 2052/92 (ΦΕΚ 94 Α)]

Π.Δ. 470/79 (ΦΕΚ 138/Α/79)

«Περί του μετασχηματισμού των σ.δ. εις εμβάδα κατά την εφαρμογή του Ν. 880/79». [Τροποποιήθηκε με το Π.Δ 19-6-87 (ΦΕΚ 592/Δ) και με το Δ/γμα 4-4-90 (ΦΕΚ 215/Δ)]

Π.Δ. 510/79 (ΦΕΚ 154/Α/79)

«Περί ρυθμίσεως θεμάτων σ.δ. κατά του Ν. 880/79». [Τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 367/87 (ΦΕΚ 163//Α), το Δ/γμα 4-4-90 (ΦΕΚ 215/Δ) και το Δ/γμα 12-4-91 (ΦΕΚ 226/Δ)]

Ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210/Α/85)

«Περί Γ.Ο.Κ.» άρθρα 13 και 14.

Ν. 1650/86 (ΦΕΚ 160/Α/86)

Άρθρα 18, 19, 20, 21, 22.

Π.Δ. 19-6-87 (ΦΕΚ 592/Δ/87)

«Τροποποίηση του 470/79 Π.Δ/τος».

Π.Δ. 367/87 (ΦΕΚ 163/Α/87)

«Τροποποίηση και συμπλήρωση του Π.Δ. 510/79». Καταργήθηκε.

Π.Δ. 4-4-90 (ΦΕΚ 215/Δ/90) «Τροποποίηση του Π.Δ. 470/79 και 510/79».

Τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 12-4-91 (ΦΕΚ 226Δ/91)]

Π.Δ. 1892/90 (ΦΕΚ 101/Α/90) άρθρα 95 και 97

«Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

Π.Δ. 6-12-90 (ΦΕΚ 560/Δ/90)

«Κριτήρια και διαδικασία καθορισμού χώρων για την κατασκευή υπέργειων κ.λ.π. σταθμών αυτοκινήτων κ.λ.π.»

Δ/γμα 12-4-91 (ΦΕΚ 226 Δ)

«Τροποποίηση του Π.Δ. 510/79». Καταργήθηκε.

N.2300/11-4-95 (ΦΕΚ 69/Α/95)

« Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις»

N.3044/26-8-02 (ΦΕΚ197/Α/02)

«Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας ΥΠΕΧΩΔΕ»

N. 3212/24-12-03 (ΦΕΚ 308/ Α/04)

«Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας ΥΠΕΧΩΔΕ.»

Υ.Α 3941/27-1-2004 (ΦΕΚ 88/Δ/2004)

«Νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σε εφαρμογή της παρ. 5 του άρθρου 7 του Ν. 3044/02»

Κ.Υ.Α. οικ. 8385/19-2004 (ΦΕΚ 162/Δ/2004)

«Διαδικασία ανάκλησης πράξεων και διαπίστωση αυτοδίκαιης ακυρότητας τίτλων και πράξεων ΜΣΔ»

ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

http://www.geodata.gov.gr/geodata/index.php?option=com_sobi2&catid=16&Itemid=10

(πρόσβαση στις 2 Φεβρουαρίου 2010)

http://europa.eu/legislation_summaries/economic_and_monetary_affairs/institutional_and_economic_framework/treaties_maastricht_el.htm (πρόσβαση στις 19 Αυγούστου 2010)

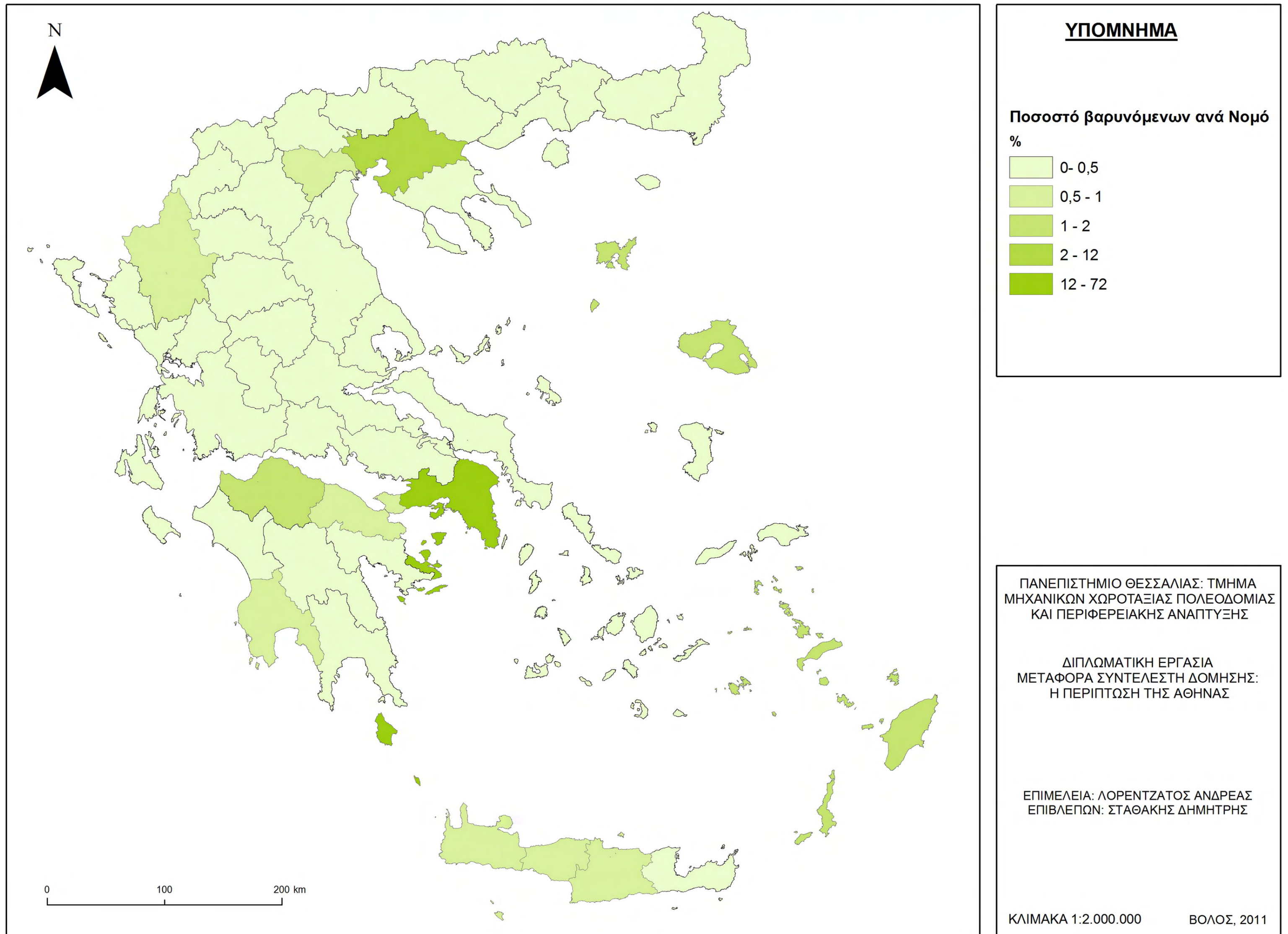
Καθημερινή, «Κενό γράμμα η μεταφορά Συντελεστή Δόμησης».
http://portal.kathimerini.gr/4Dcgi/4dcgi/_w_articles_tile1_1_19/09/2006_164918 (πρόσβαση
στις 27 Ιουνίου 2010)

<http://www.minenv.gr/7/g704.html> (πρόσβαση στις 28 Φεβρουαρίου 2010)

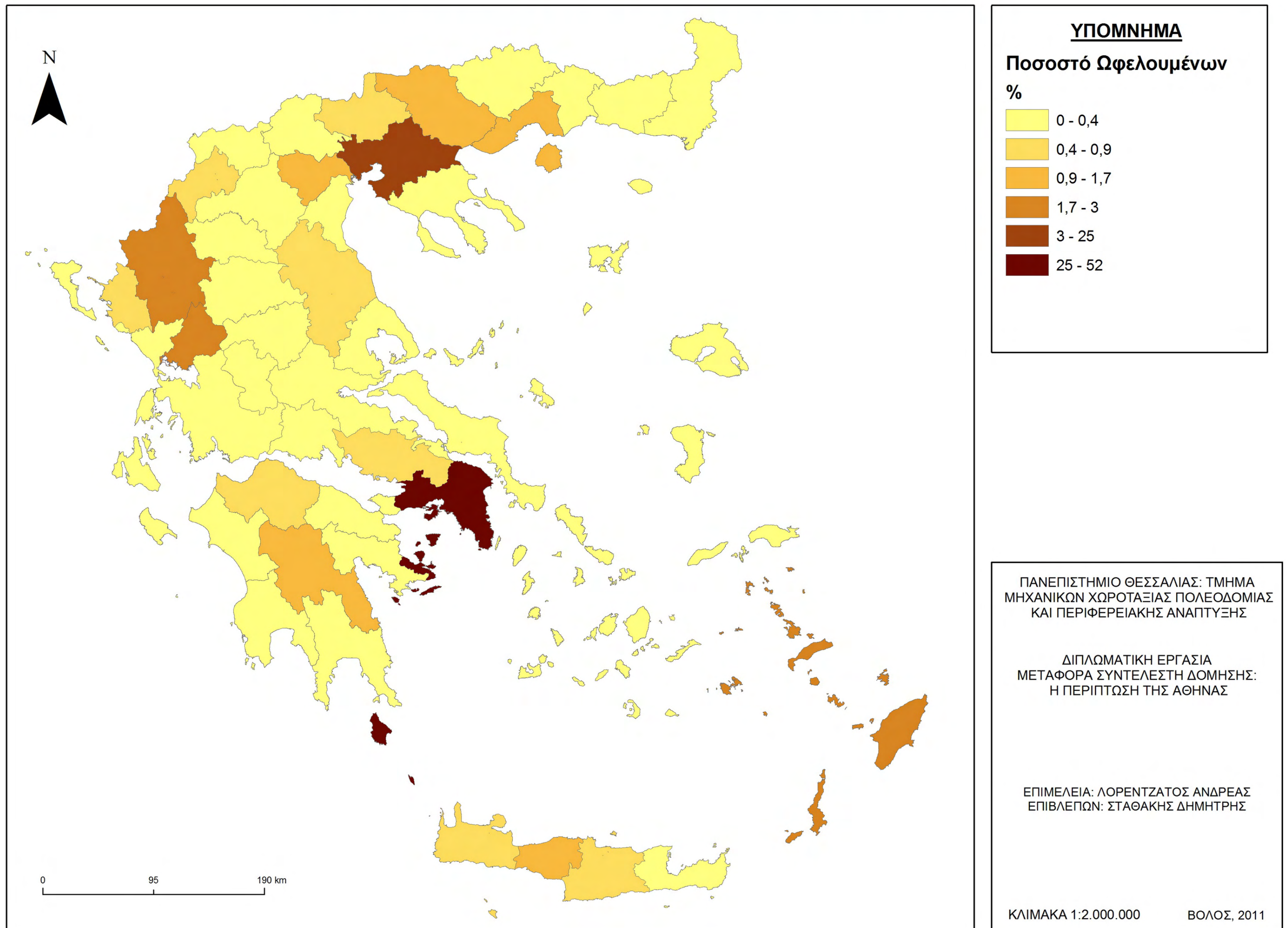
Απογευματινή, Λύση και για την μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης

<http://www.apogevmatini.gr/?p=73760> (πρόσβαση στις 27 Ιουνίου 2010)

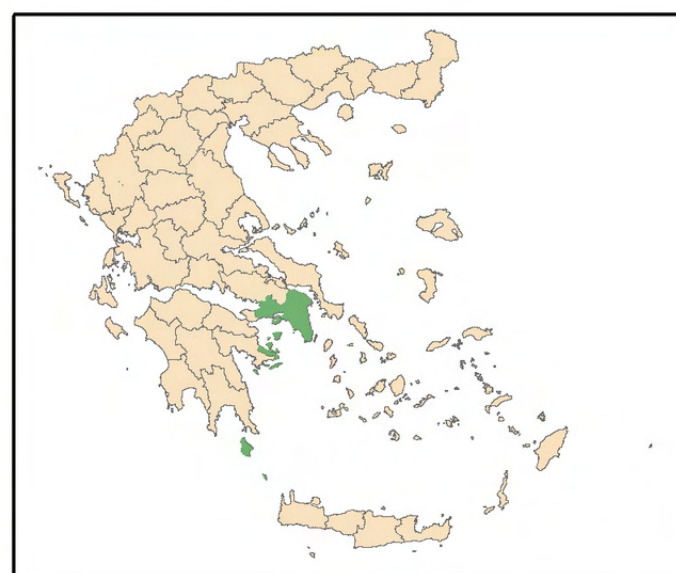
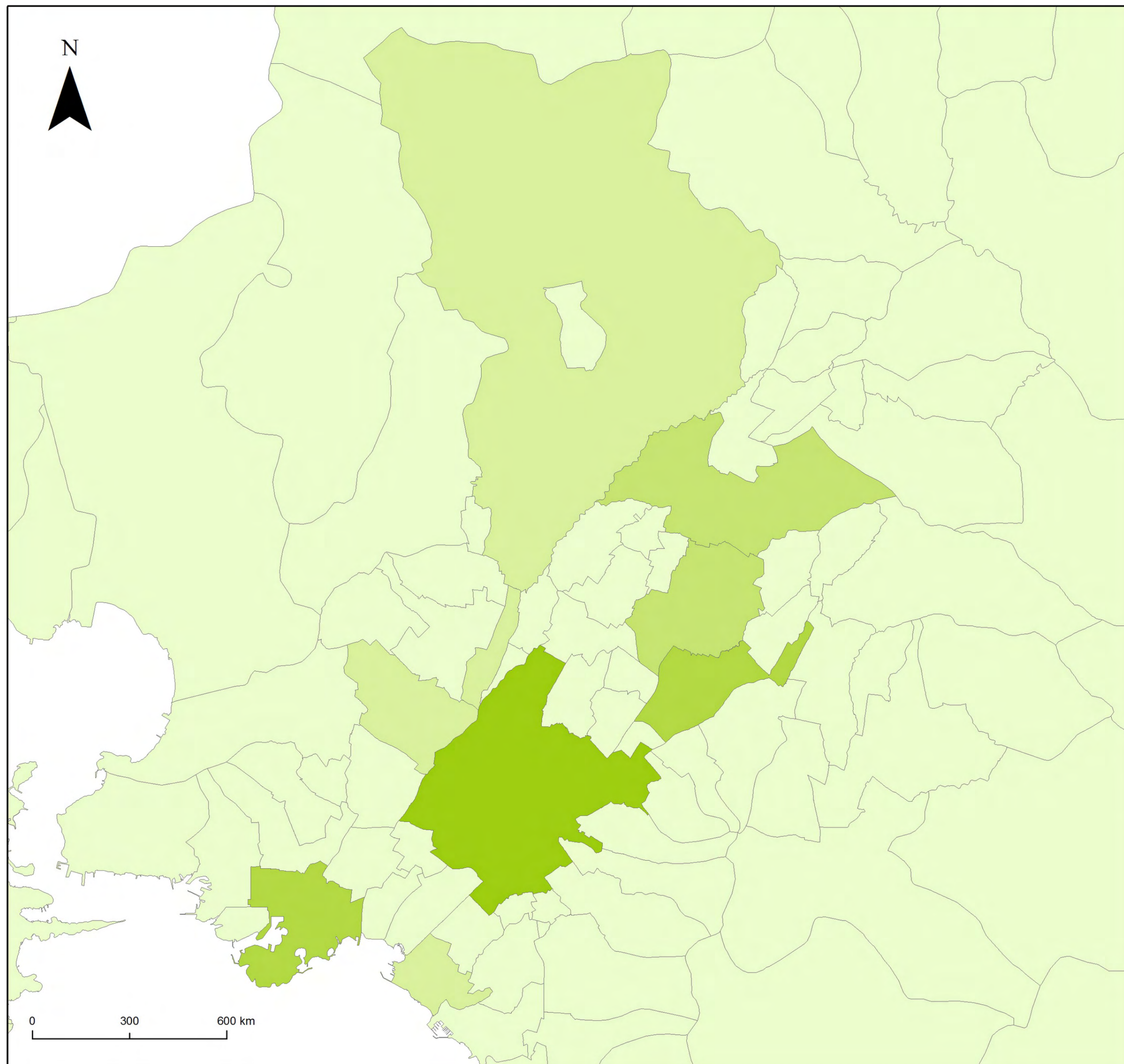
ΧΑΡΤΗΣ 1. ΠΟΣΟΣΤΟ ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑ ΝΟΜΟ



ΧΑΡΤΗΣ 2. ΠΟΣΟΣΤΟ ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑ ΝΟΜΟ



ΧΑΡΤΗΣ 3. ΠΟΣΟΣΤΟ ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΑ ΔΗΜΟ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Ποσοστό Βαρυνόμενων %

0 - 1,5
1,5 - 3
3 - 6
6 - 10,5
10,5 - 46,5

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ: ΤΜΗΜΑ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

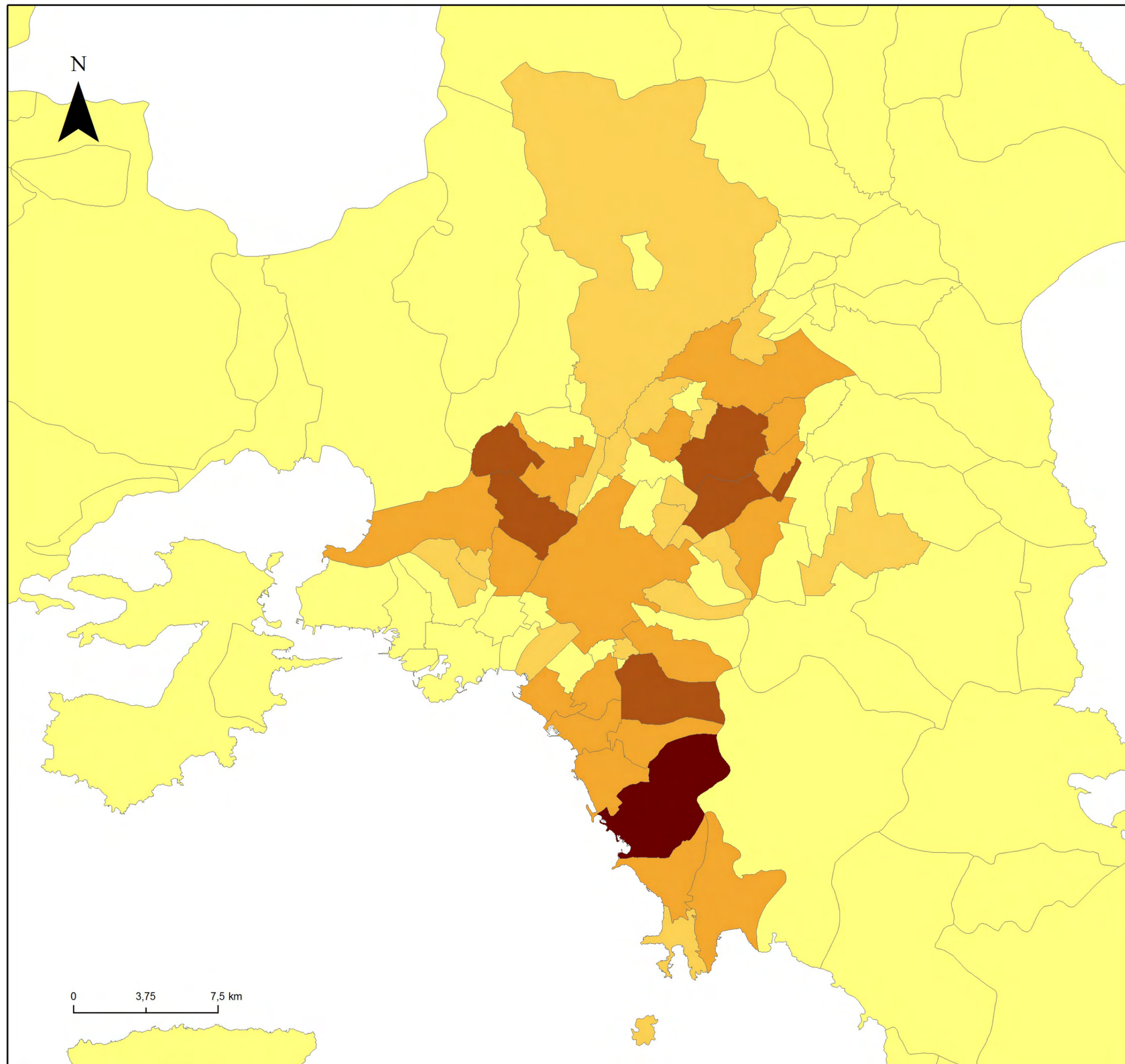
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ:
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: ΛΟΡΕΝΤΖΑΤΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΤΑΘΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:100.000

ΒΟΛΟΣ, 2011

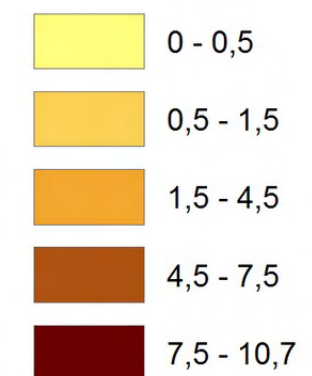
ΧΑΡΤΗΣ 4. ΠΟΣΟΣΤΟ ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΑ ΔΗΜΟ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Ποσοστό Ωφελουμένων

%



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ: ΤΜΗΜΑ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

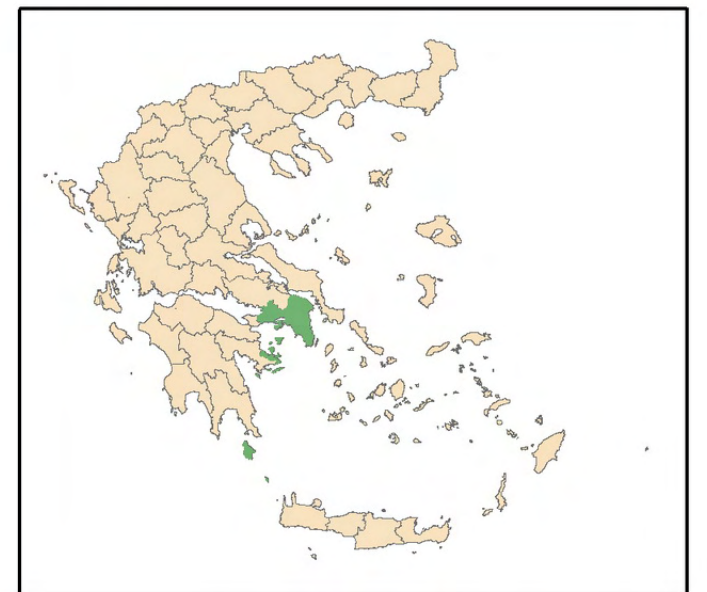
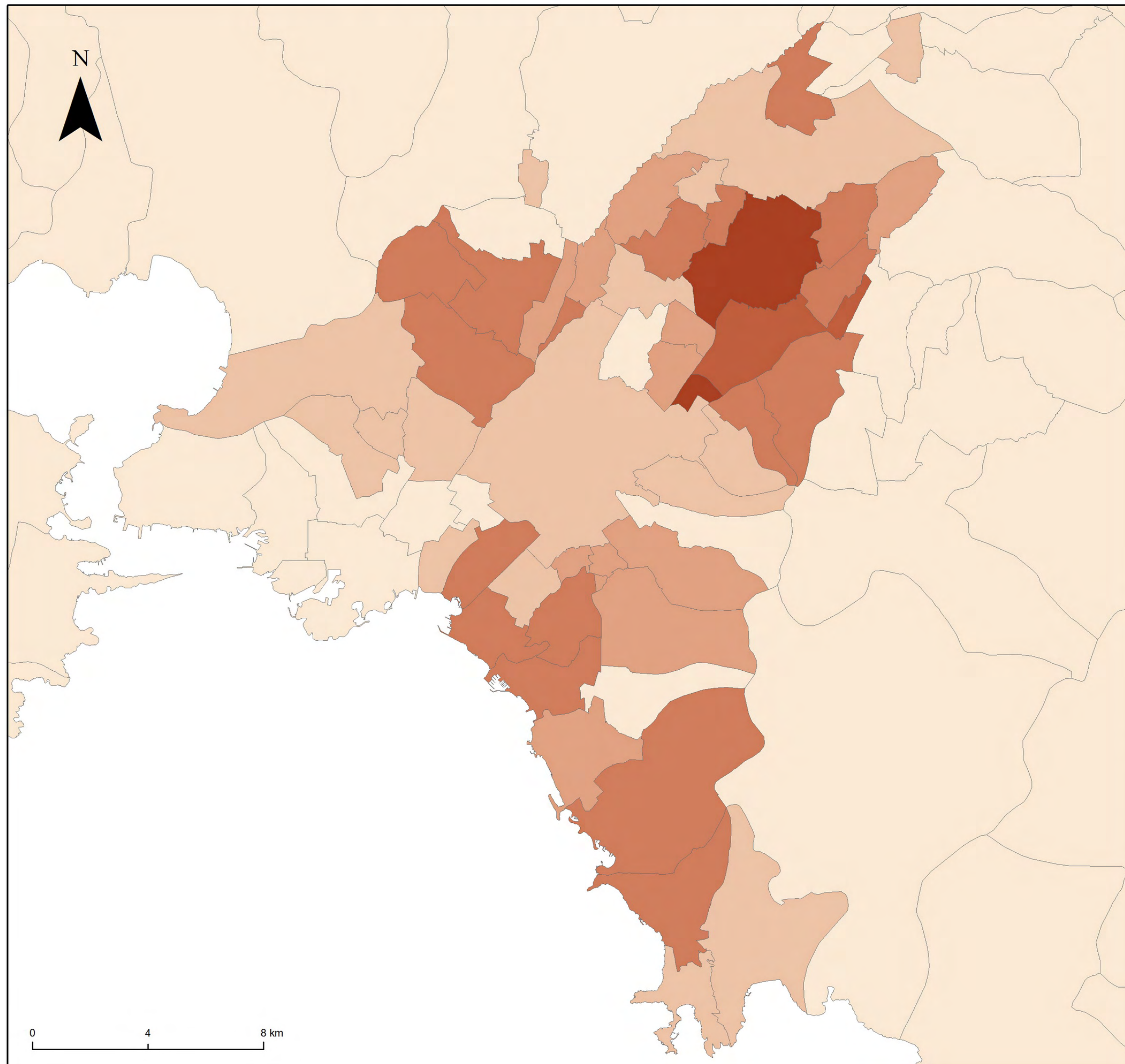
ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ:
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: ΛΟΡΕΝΤΖΑΤΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΤΑΘΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:150.000

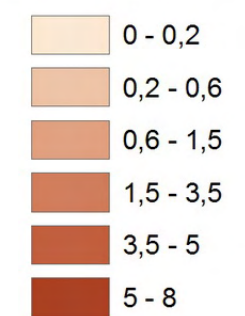
ΒΟΛΟΣ, 2011

ΧΑΡΤΗΣ 5. ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΜΕΤΑΦΕΡΟΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΝΑ ΔΗΜΟ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

**Λόγος μεταφερόμενης
επιφάνειας προς
έκταση Δήμου**



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ: ΤΜΗΜΑ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ:
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: ΛΟΡΕΝΤΖΑΤΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΣΤΑΘΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:100.000

ΒΟΛΟΣ, 2011